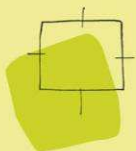


**Bestemmingsplan Sinnehiem te
Haulerwijk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

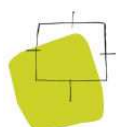
Bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

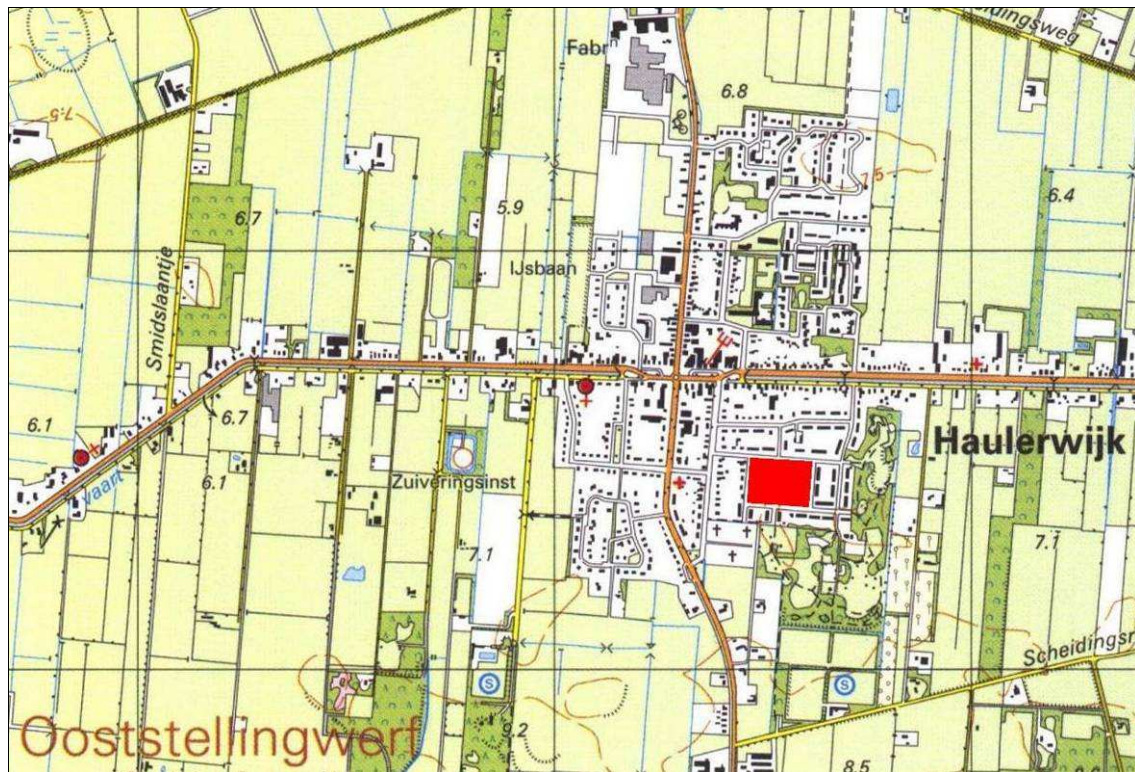
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

16 november 2010
Projectnummer 180.20.05.35.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
3	Toekomstige situatie	13
4	Beleid	19
4.1	Provinciaal beleid	19
4.2	Gemeentelijk beleid	20
4.3	Beleid Habion en Actium	22
5	Onderzoek	25
5.1	Milieuzonering	25
5.2	Wegverkeerslawaaï	26
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.4	Bodem	28
5.5	Externe veiligheid	29
	5.5.1 Inrichtingen	29
	5.5.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	30
	5.5.3 Buisleidingen	31
5.6	Archeologie	32
5.7	Water	33
5.8	Ecologie	34
6	Juridische vormgeving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Bestemmingen	39
7	Economische uitvoerbaarheid	41
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.1	Overleg	43
8.2	Inspraak	43

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw van een verzorgings- en verpleegtehuis en 37 seniorenappartementen in Haulerwijk. In het kader van deze nieuwe ontwikkelingen wordt tevens het huidige verzorgingstehuis gesloopt.

AANLEIDING

Het plangebied waarin het nieuwe verzorgings- en verpleegtehuis en de seniorenappartementen worden gerealiseerd, ligt in de gemeente Ooststellingwerf in de kern Haulerwijk. Het gebied is gelegen ten oosten van de N918 te midden van een woonwijk. De ligging van het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart.

LIGGING

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Haulerwijk, vastgesteld op 21 september 1999 en goedgekeurd op 13 december 1999. Het gebied heeft daarin twee bestemmingen, namelijk Maatschappelijke voorzieningen en Woongebied. De bestemming Maatschappelijke voorzieningen ligt op het gedeelte waar het verzorgingstehuis staat, het overige gedeelte van het plangebied heeft de bestemming Woongebied.

BESTEMMINGSPLAN

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het relevante beleid van de provincie Friesland, van de gemeente Ooststellingwerf en van de initiatiefnemers, Habion en Actium, besproken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische vormgeving waarna hoofdstuk 7 en 8 ingaan op respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

Huidige situatie

2

Het plangebied is gelegen in de gemeente Ooststellingwerf in de Kern Haulerwijk. Het gebied is ten oosten van de N918 gesitueerd en is gelegen in een woonwijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door wegen. Aan de westzijde door de Zonnedauwstraat, aan de noordzijde door De Splitting, aan de oostzijde door de Veenmosstraat en aan de zuidzijde door de Berkenweg. Daarnaast wordt het plangebied nog van noord naar zuid doorsneden door de Sinnehiem.

WEGENSTRUCTUUR

De bebouwing rondom het plangebied bestaat uit overwegend rijtjeswoningen van vier of meer woningen aaneen gebouwd. Alleen aan de westzijde, langs de Zonnedauwstraat is de bebouwing meer open waar de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen.

De navolgende luchtfoto geeft een beeld van de ligging van het plangebied.



Figuur 1. De ligging van het plangebied, bron: Google Earth

Doordat het plangebied wordt doorsneden door de Sinnehiem wordt het gebied in de huidige situatie onderverdeeld in twee gedeelten. De locatie ten westen van de Sinnehiem staat bekend als de locatie 't Holdert en de locatie ten oosten van de Sinnehiem staat bekend als de locatie Sinnehiem.

Op het terrein aan de oostzijde van het plangebied staat het verzorgingstehuis Sinnehiem. Dit verzorgingstehuis is eigendom van Habion uit Houten. Het ver-

SINNEHIEM

zorgingstehuis heeft in de huidige situatie 73 verzorgingsplaatsen. Het verzorgingstehuis bestaat uit drie bouwlagen. Het is gebouwd in 1971 en inmiddels sterk verouderd. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen voor verzorgingshuiszorg. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van ingrijpende renovatie van het tehuis. Daaruit is gebleken dat renovatie tot een capaciteitsreductie van 40% leidt en bovendien tot forse gevolgen voor de huur. Daarom is besloten om het gebouw te slopen en in het plangebied een nieuw verzorgings- en verpleegtehuis te bouwen.

Daarnaast zijn in dit deel van het plangebied 21 aanleunwoningen gesitueerd. Deze aanleunwoningen zijn gelegen aan de Berkenweg en zijn dus aan de zuidzijde van het verzorgingstehuis gesitueerd. Deze woningen zijn ook in eigendom bij Habion. Het complex waarin deze aanleunwoningen zijn gesitueerd, bestaat eveneens uit drie bouwlagen. Deze woningen zijn gebouwd in 1987 en voldoen nog aan de eisen van deze tijd. Derhalve kunnen ze worden behouden.

In dit gedeelte van het plangebied bestaat de groenstructuur uit een aantal bomen, die op de hoek van de Sinnehiem en De Splitting staan. Daarnaast liggen rondom het verzorgingstehuis een aantal kleine grasvelden.

Ten slotte bevinden zich aan de noord-, oost- en westzijde van dit gedeelte van het plangebied parkeerplaatsen voor haaks parkeren.

'T HOLDERT

Op het terrein aan de westzijde van het plangebied hebben in het verleden 24 grondgebonden seniorenwoningen van Actium uit Assen gestaan. De 24 woningen waren verdeeld over zes bouwblokken. Al deze woningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap, zijn in 2004 gesloopt omdat deze sterk verouderd waren en niet meer voldeden aan de eisen van deze tijd. Sinds de sloop ligt het terrein braak.

In de huidige situatie bestaat het terrein uit gras met daarop een aantal bomen.

WATERSTRUCTUUR

In het hele plangebied bevinden zich in de huidige situatie geen waterlopen.

SAMENWERKING

Voor het realiseren van de plannen is sprake van een bijzondere samenwerking tussen de twee initiatiefnemers, Habion en Actium. Deze twee initiatiefnemers gaan namelijk bouwen op elkaars grond. Dit is voortgekomen uit de praktische behoefte om eerst een nieuw verzorgings- en verpleegtehuis te bouwen voordat het oude verzorgingstehuis kan worden gesloopt. Hierdoor kunnen de bewoners rechtstreeks verhuizen naar het nieuwe verzorgings- en verpleegtehuis en zijn er geen kosten voor tijdelijke huisvesting. Actium gaat vervolgens seniorenappartementen bouwen op de locatie van het oude verzorgingstehuis. De tussen de locaties gelegen weg krijgt hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van het verzorgings- en verpleegtehuis en wordt als doorgaande autoweg opgeheven. De gemeente draagt de ondergrond over aan Habion.

Toekomstige situatie



In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Het hoofdstuk is zo opgebouwd dat eerst wordt ingegaan op de ontwikkelingen die betrekking hebben op het hele plangebied, waarna in de tweede helft een korte beschrijving van het verzorgings- en verpleegtehuis, de seniorenappartementen en de aanleunwoningen wordt gegeven.

De plannen die door Habion en Actium zijn opgesteld, leiden er uiteindelijk toe dat er 37 seniorenappartementen en een nieuw verzorgings- en verpleegtehuis worden gerealiseerd. De huidige 21 aanleunwoningen die in het westelijke deel van het plangebied staan, blijven in de toekomstige situatie behouden.

De bouw is zo gefaseerd dat eerst wordt gebouwd op het braakliggende terrein aan de westzijde van het plangebied. Op het moment dat deze bouw is afgerond, kunnen de bewoners van het verzorgingstehuis verhuizen naar het nieuwe verzorgings- en verpleegtehuis. Vervolgens kan het oude verzorgingstehuis worden afgebroken om ruimte te maken voor de geprojecteerde seniorenappartementen.

FASERING BOUW

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het plan Sinnehiem een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn op 7 oktober 2008 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de volgende:

STEDENBOUWKUNDIGE
RANDVOORWAARDEN

- twee afzonderlijke gebouwen; samenhang in architectuur;
- gebouwen dienen zich te voegen in de structuur van de wijk;
- maximale bebouwingsdichtheid van het terrein is 50%;
- maximale bouwhoogte in drie bouwlagen (exclusief mogelijke liftopbouw, technische voorzieningen);
- oriëntatie van de gebouwen naar de openbare ruimte;
- hoofdentree van de gebouwen in het centrale middengebied, afzijdig van de omringende bestaande woningen;
- laanbeplanting langs de noord- en oostzijde van het complex;
- scheiding tussen privégebied en de openbare ruimte invullen met beukenhagen, maximaal 1 m hoog;
- voldoende aantal parkeerplaatsen volgens de norm van het CROW, namelijk 86¹.

¹ Voor de 37 aanleunwoningen geldt een norm van 0,6 en voor de 92 zorgplaatsen geldt een norm van 0,7. Dit leidt tot een totaal van 86 parkeerplaatsen (37*0,6+ 92*0,7).

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in een stedenbouwkundige onderlegger. Deze onderlegger heeft als basis gediend voor het planontwerp.

PROJECTGERICHTE
WELSTANDCRITERIA

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders op 7 oktober 2008 voor het plangebied een aantal projectgerichte welstandscriteria opgesteld. Een deel van deze criteria komt overeen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hieronder worden alleen die projectgerichte welstandscriteria genoemd die hiervoor nog niet zijn benoemd bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit zijn de volgende criteria:

- Hoofdvorm:
 - de gebouwen krijgen een platte afdekking;
 - de vormgeving van de gebouwen is helder, strak en rechtlijnig;
 - de koppen van de bouwblokken moeten worden verbijzonderd.
- Aanzicht:
 - de geleding van de gevels voegt zich qua maat en schaal in de omgeving; geeft een helder, rustig en regelmatig beeld;
 - een gevelindeling in vriendelijke, open architectuur.
- Opmaak:
 - Karakter:
 - alle volumes zo uitvoeren dat zij samenhang laten zien in de materialisering;
 - vriendelijke, open architectuur in natuurlijke materialen.
 - Materiaal en kleur:
 - vrij, met overwegend natuurlijke materialen;
 - kleur niet te zeer afwijkend van de omgeving.
 - Detaillering:
 - zorgvuldig.
- Bijzonderheden:
 - samenhang in terreininrichting voor het gehele complex;
 - eventuele naamsvermelding gebouw bescheiden van omvang en karakter.

Planbeschrijving

De seniorenappartementen en het verzorgings- en verpleegtehuis zijn twee aparte gebouwen, maar door middel van het toepassen van dezelfde stijl qua architectuur en door de gekozen ruimtelijke opzet van de bebouwingselementen wordt gezorgd voor samenhang tussen de gebouwen.

Verzorgings- en verpleegtehuis

Het nieuwe verzorgings- en verpleegtehuis wordt gebouwd op het westelijke deel van het plangebied. De hoofdentree van het verzorgings- en verpleegtehuis wordt gericht naar het centrale middengebied, de huidige straat Sinnehiem.

Het verzorgings- en verpleegtehuis bestaat uit drie bouwlagen, met uitzondering van de zijde van het verzorgings- en verpleegtehuis dat is gelegen aan de Zonnedauwstraat. Aan deze zijde bestaat het gebouw uit twee bouwlagen.

Met het oog op de meer open bebouwingsstructuur van de randbebouwing aan de westzijde van het plangebied is er voor gekozen aan deze zijde een meer open beeld te ontwikkelen. Dit wordt gerealiseerd door het verzorgings- en verpleegtehuis in een U-vorm te plaatsen, waardoor een meer open bebouwingsbeeld ontstaat. Het verzorgings- en verpleegtehuis wordt aan de Zonnedauwstraat op een afstand van circa 5 m tot 10 m uit de weg gebouwd. Aan de overige zijden van het verzorgings- en verpleegtehuis volgt de bebouwing meer de perceelsgrenzen.

Het verzorgings- en verpleegtehuis krijgt 92 intramurale zorgplaatsen. Daarnaast zal vanuit het verzorgings- en verpleegtehuis zorg kunnen worden verleend in de seniorenwoningen. De bewoners van deze seniorenwoningen kunnen bovendien gebruikmaken van de voorzieningen op het gebied van voeding en recreatie die in het verzorgings- en verpleegtehuis worden gevestigd.

Seniorenwoningen

In het plangebied worden 37 nieuwe seniorenappartementen gebouwd. Deze appartementen worden ondergebracht in een tweebeukig gebouw aan de Veenmosstraat aan de oostzijde van het plangebied. Het complex met daarin de seniorenwoningen bestaat uit drie bouwlagen. Het gebouw wordt op een afstand van circa 9 m uit het ten westen van de Veenmosstraat gelegen trottoir gesitueerd. De tussenruimte wordt ingericht als voortuin voor de benedenwoningen.

Het gebouw wordt direct aangesloten op het complex met de bestaande seniorenwoningen waardoor een droge verbinding mogelijk is.

Tussen de appartementen en het verpleeg- en verzorgingstehuis blijft een open ruimte beschikbaar voor groen en parkeren. Het parkeren blijft beperkt tot de kopzijde van het gebouw zodat de naar het binnengebied gesitueerde woningen niet over het parkeerterrein uitkijken.

De appartementen bestaan uit drie kamers en hebben een bruto vloeroppervlakte variërend van 83 m² tot 110 m². Alle appartementen bevatten een woonkamer met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een apart toilet, een berging/bijkeuken en een hobbykamer. De appartementen zijn volledig rolstoeltoegankelijk.

In het complex komen een lift en een ruime gemeenschappelijke (fietsen)berging. Daarnaast is op het terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig en krijgen de bewoners van de woningen op de begane grond de beschikking over een kleine tuin. De appartementen liggen op loopafstand van de in Haulerwijk aanwezige winkels.

In de huurappartementen zal extramurale zorg worden verleend vanuit het nieuwe verzorgings- en verpleegtehuis. De beoogde doelgroep is dan ook senio-

ren van 65 jaar of ouder die behoefte hebben aan zorg in de directe nabijheid. Hierbij is de verwachting dat de vraag naar deze woningen niet alleen uit Haulerwijk komt, maar ook uit de omliggende dorpen Waskemeer, Een en Haulle.

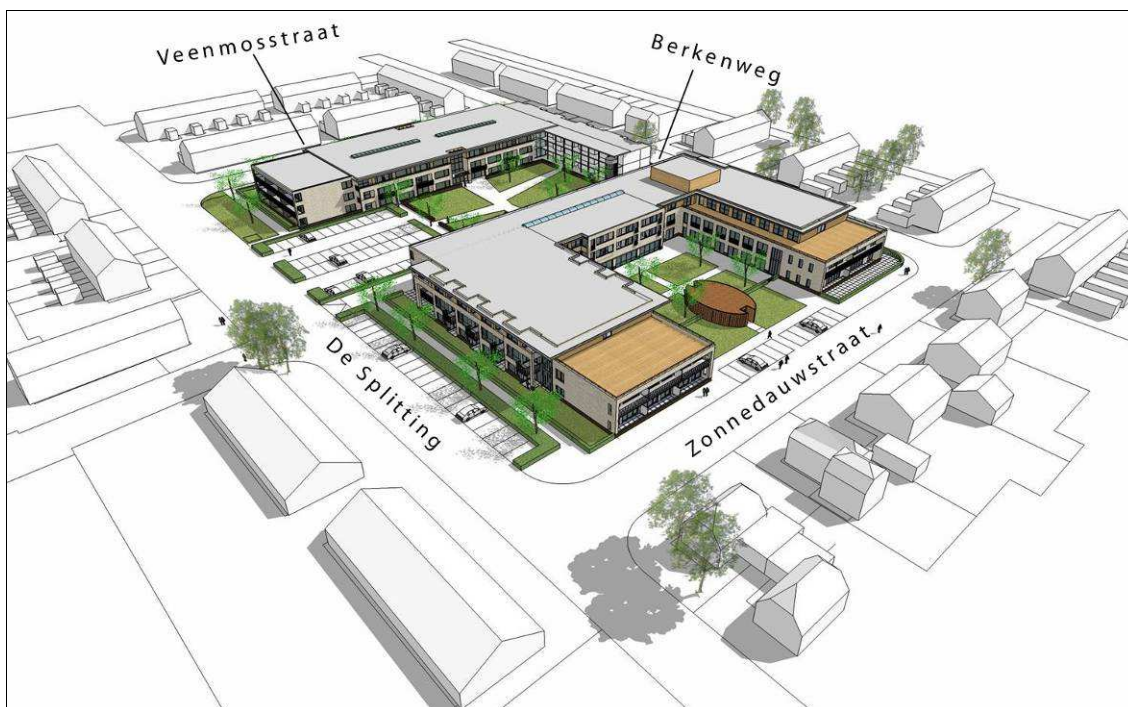
Bestaande aanleunwoningen

De 21 aanleunwoningen die in de huidige situatie aanwezig zijn, blijven behouden. Deze woningen zijn aan de zuidoostzijde van het plangebied gelegen, aan de Berkenweg, en zijn in eigendom van Habion.

Deze woningen betreffen tweekamerappartementen met een bruto vloeroppervlakte van circa 65 m².

INPASSING IN DE WIJK

De beide gebouwen worden gesitueerd in een bestaande woonwijk. Het omliggende woongebied wordt gekenmerkt door overwegend strokenbouw en een rechthoekige structuur. Het gekozen ruimtelijk ontwerp voor de projecten sluit aan bij deze rechthoekige opzet van de wijk. De bebouwing beperkt zich tot drie bouwlagen evenals onder andere het bestaande verzorgingstehuis. De omringende bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kapverdieping. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing voegt zich goed in dit ruimtelijk beeld. Aan de westzijde van het plangebied is de bebouwing minder fors. De zes vrijstaande woningen hebben één bouwlaag met kap. In het plan is hierop gereageerd door de bebouwing deels terugliggend te situeren en aan de straatzijde de hoogte van de bebouwing te beperken tot twee bouwlagen.



Figuur 2. Impressie van de toekomstige bebouwing, met aan de linkerzijde de seniorenappartementen en aan de rechterzijde het verzorgings- en verpleegtehuis

De afstand van de woningen tot de tegenoverliggende bebouwing is nergens minder dan 20 m. In samenhang met de gekozen bouwhoogte van drie bouwlagen en deels twee bouwlagen kan daardoor worden gesproken van een verantwoorde invulling. De afbeelding op de vorige pagina geeft een impressie van de toekomstige bebouwing.

Zowel het verzorgings- en verpleegtehuis als het complex met daarin de seniorenwoningen krijgen een entree aan het middenterrein. Hierdoor wordt voorkomen dat de daarmee samenhangende verkeersbewegingen hinder veroorzaken naar de aanliggende bebouwing.

ENTREE

Aan de rand van het middenterrein, aan de zijde van De Splitting, worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast komen langs de randen van het plangebied nog 41 parkeerplaatsen. In totaal worden er in het plangebied 86 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is gekozen voor een parkeerterrein aan De Splitting, omdat de benadering richting het complex primair plaatsvindt vanaf deze straat.

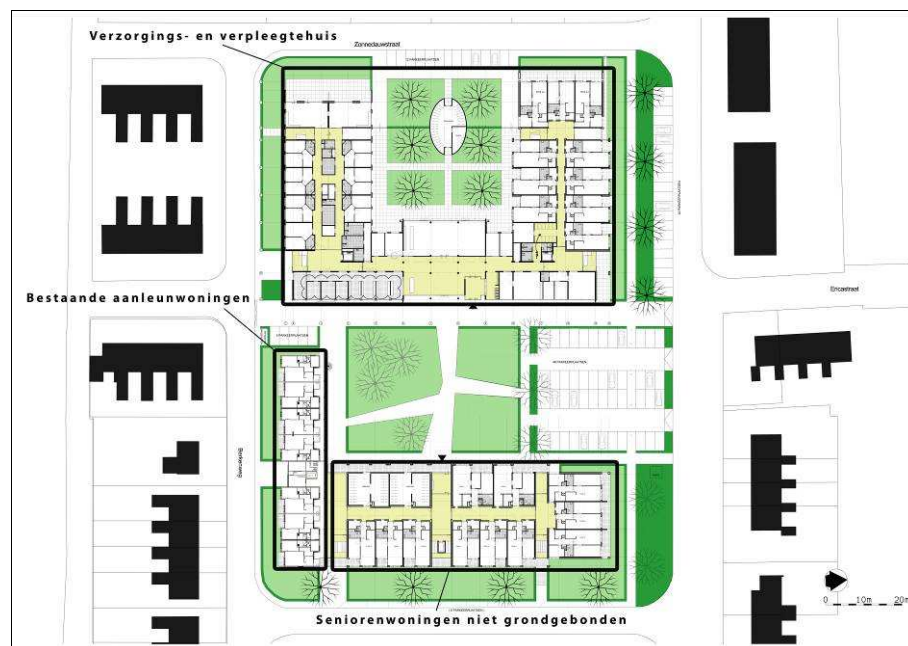
PARKEREN

Door het realiseren van het middenterrein is het noodzakelijk dat de functie van de weg Sinnehiem in de toekomstige situatie verandert. Deze weg wordt niet aan de openbaarheid onttrokken, maar krijgt naast zijn functie voor de ontsluiting van het verzorgings- en verpleegtehuis uitsluitend een functie voor het doorgaande langzaam verkeer. Hierdoor blijft voor voetgangers en fietsers de doorgaande route van noord naar zuid door het plangebied behouden.

Ten aanzien van de groenstructuur is getracht de bestaande groenstructuur aan de Sinnehiem/De Splitting zoveel mogelijk in te passen in het ontwerp van de openbare ruimte. Daarnaast worden enkele straatbomen opgenomen in de groenstructuur aan de noord- en oostzijde van het plan. De tuinen worden op de overgang naar het openbare gebied afgezet met een haag.

GROENSTRUCTUUR

De navolgende inrichtingsschets geeft de globale inrichting in de toekomstige situatie weer.



Figuur 3. Globale inrichtingsschets toekomstige situatie

Beleid 4

4.1

Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid van de provincie Friesland beschreven.

Provinciale Staten van de provincie Friesland hebben op 13 december 2006 het streekplan 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan het toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het streekplan is vastgesteld onder de werking van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar wordt beschouwd als een structuurvisie in de zin van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening.

STREEKPLAN

In het streekplan concludeert de provincie dat er in de komende jaren sprake is van een toename van het aandeel ouderen in de bevolking. Dit leidt er wat betreft de woningbehoefte toe dat de vraag naar kwalitatief hoogwaardige appartementen en etagewoningen stijgt, waarbij er tevens behoefte is aan (aangepaste) woningen in de buurt van (zorg)voorzieningen.

De provincie hanteert in haar woonbeleid richtgetallen voor het aantal te bouwen woningen. Hierdoor is per woningbouwregio, en daarvan afgeleid per gemeente, een bepaald contingent woningen beschikbaar. Haulerwijk valt onder de woningbouwregio 'Zuidrand' en is aangeduid als een 'overige kern'. Voor de gemeente Ooststellingwerf is het contingent in de periode van 2005 tot en met 2010 ongeveer 500 woningen.

CONTINGENT

De provincie geeft in het streekplan aan dat binnen het woonbeleid ruimte is voor maatwerk in knelpuntsituaties, vooral bij herstructurering en de benutting van bestaand bebouwd gebied. Gemeenten krijgen de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Hierbij wordt het proces om kleine kernen te betrekken en te faciliteren bij de ontwikkeling van plannen voor woningbouw aansluitend op de lokale vraag verder gestimuleerd.

De provincie vindt dat er voldoende aandacht moet zijn voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en middensegment, zowel in de huur- als de koopsector. Hierbij vraagt de provincie in het bijzonder aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals senioren en mensen die zorg nodig hebben.

Conclusie

De nieuwbouw van het verzorgings- en verpleegtehuis en de realisatie van de seniorenwoningen passen binnen het beleid van de provincie Friesland. Een van de voornaamste uitgangspunten van het beleid van de provincie is het vergroten van de mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen dat uitgangspunt.

4.2

Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid van de gemeente Ooststellingwerf beschreven.

Woonplan

De gemeenteraad heeft in maart 2001 het 'Woonplan 2000' vastgesteld. In september 2005 heeft de gemeenteraad de 'Herijking Woonplan 2000' vastgesteld. Voor deze herijking is eind 2003 een woningmarktonderzoek gehouden waaruit onder andere bleek dat er vooral een tekort was aan woningen voor senioren. Een van de belangrijkste doelstelling van de 'Herijking Woonplan 2000' is dan ook het bouwen van woningen voor senioren. Daarnaast is een belangrijke doelstelling het bouwen van woningen op inbreidingslocaties.

Met de 'Herijking Woonplan 2000' heeft de gemeente bij de provincie Friesland een extra contingent woningen aangevraagd en gekregen. Voor het bouwen van de extra woningen in het kader van dit bestemmingsplan is binnen de gemeente dan ook voldoende contingent beschikbaar, in de 'Herijking Woonplan 2000' zijn voor de kern Haulerwijk namelijk 40 appartementen opgenomen in het woningbouwprogramma.

In de 'Herijking Woonplan 2000' is specifiek voor Haulerwijk aangegeven dat er in relatie tot de aanwezige woningvoorraad verhoudingsgewijs veel vraag is naar seniorenwoningen in de huursector. Ten aanzien van de woonvoorkeur van ouderen wordt aangegeven dat ouderen een voorkeur voor centrumgericht wonen c.q. wonen op plekken nabij (zorg)voorzieningen hebben.

Op basis van het 'Woonplan 2000' heeft de gemeente afspraken gemaakt over vijf herstructureringsprojecten. Een van deze projecten is de ontwikkeling van 't Holdert/Sinnehiem in Haulerwijk. Ten aanzien van dit project wordt in de 'Herijking Woonplan 2000' aangegeven dat in 2004 met de uitvoering van het plan is begonnen met de sloop van 24 woningen.

Ten aanzien van het onderwerp ouderenhuisvesting wordt aangegeven dat het in de herijking gepresenteerde inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte van ouderen samen met de beleidsvisie 'Bouwen aan morgen' (zie paragraaf 4.3) een belangrijke bouwsteen vormt om een integrale gemeentelijke visie op wonen, zorg en welzijn voor ouderen in de gemeente te ontwikkelen.

In de herijking worden onder andere de volgende beleidsaanbevelingen gedaan:

- zorg moet zoveel mogelijk worden vermaatschappelijkt, waarbij de zorg thuis of zo dicht mogelijk bij huis wordt verleend;
- levensloopbestendige woningen dienen een meer centrale rol bij nieuwbouw en renovatie/herstructurering te gaan spelen;
- de kleinschaliger zorgaanbieding betekent dat een niet onbelangrijk deel van de huidige intramurale capaciteit van de verzorgingshuizen Sinnehiem en Rikkingahof en van het verpleeghuis Stellinghaven op een andere wijze zal worden vormgegeven. Door het streven naar een zo maximaal mogelijke scheiding tussen wonen en zorg kunnen zorgbehoevenden zolang mogelijk in hun woon- en leefomgeving blijven functioneren en regie blijven houden over hun leven. In de nota 'Bouwen aan Morgen' wordt voorgesteld om in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk gecombineerde voorzieningen voor verpleging en verzorging te realiseren, waarbij een substantieel deel van de verzorgingshuiszorg en verpleeghuiszorg extramuraal wordt ingezet.

Daarnaast worden in de 'Herijking Woonplan 2000' een aantal kwaliteitscriteria voor seniorenhuisvesting ten aanzien van de locatiekeuze, situering en de woningplattegrond geformuleerd:

- ligging van seniorenwoningen nabij voorzieningen (winkels, zorg) en mogelijkheden voor openbaar vervoer;
- situering van de woningen: niet weggestopt, maar georiënteerd op een levendig straatbeeld (straatgericht wonen). Integratie in multifunctionele complexen kan hiertoe bijdragen;
- woonvorm: naast appartementen blijkt met name onder stellen behoefte aan goede mix van diverse woonvormen, waaronder grondgebonden seniorenwoningen.

Ten slotte wordt gemeld dat ten aanzien van levensloopbestendige woningen en woningen met woonkeur het 'handboek Woonkeur' als checklist/leidraad bij planvorming wordt gehanteerd, waarbij per project wordt gezien welke aspecten en welk niveau worden toegepast.

Nota Wonen, Welzijn, Zorg en Dienstverlening voor ouderen en gehandicapten in Ooststellingwerf

De gemeente is in 2005 akkoord gegaan met het voorstel om de uitgangspunten uit de nota Wonen, Welzijn, Zorg en Dienstverlening voor ouderen en gehandicapten in Ooststellingwerf te gebruiken als leidraad/visie voor het gemeentelijk beleid op deze punten.

De nota is opgesteld door zorgaanbieders, zorgvragers en de gemeente en gaat in op zowel de zorgbehoefte als de woningbehoefte. De belangrijkste uitgangspunten uit de nota zijn de volgende:

- mensen zo lang mogelijk laten functioneren in de eigen gekozen woning;

- mensen zo lang mogelijk laten functioneren in de eigen woonomgeving; alleen wanneer de zorgbehoefte dit uitwijst, is een zorginstelling geïndiceerd;
- in de ontwikkeling van een zorgketen is het uitgangspunt van aanbod naar vraagsturing;
- realiseren van een zorgketen;
- accommodaties zouden algemeen toegankelijk voor de doelgroep en 'WVG-bestendig'² moeten zijn.

Conclusie

De nieuwbouw van het verzorgings- en verpleegtehuis en de realisatie van de 37 seniorenwoningen passen binnen het beleid van de gemeente Ooststellingwerf. Een van de voornaamste uitgangspunten van het beleid van de gemeente is het vergroten van de mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen dat uitgangspunt.

Daarnaast heeft de gemeente voor de ontwikkelingen in het plangebied stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder een parkeernorm en projectgerichte welstandscriteria opgesteld. Het plan voldoet aan deze welstandscriteria en aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de daarbij gestelde parkeernormering.

Op grond van het voorgaande wordt vastgesteld dat de ontwikkelingen passen binnen het beleid van de gemeente Ooststellingwerf.

4.3

Beleid Habion en Actium

In deze paragraaf wordt het relevante beleid van de initiatiefnemers, Habion en Actium, beschreven.

Beleidsvisie Bouwen aan morgen

Habion en Actium hebben in samenwerking met De Stichting Verpleeghuis Stellinghaven en de Stichting Et Bientwark in 2002 de beleidsvisie 'Bouwen aan morgen' opgesteld. Dit is een beleidsvisie op wonen, zorgverlening en dienstverlening voor ouderen binnen de gemeente Ooststellingwerf. Deze visie wordt onderschreven door de gemeente.

De Stichting Verpleeghuis Stellinghaven heeft verpleeghuizen in Oosterwolde en Appelscha en de Stichting Et Bientwark exploiteert vier verzorgingshuizen en een woon-zorgcentrum in de gemeenten Ooststellingwerf en Weststellingwerf. Een van de verzorgingstehuizen die de Stichting Et Bientwark exploiteert is Sinnehiem in Haulerwijk.

² WVG-bestendig wil zeggen dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG).

In de visie worden op basis van een inventarisatie van het huidige aanbod op het gebied van zorg, wonen en welzijn en de verwachte ontwikkeling op deze terreinen knelpunten en leemten gesignaleerd. Vervolgens worden op basis van beleidsontwikkelingen op landelijk en provinciaal niveau keuzes gemaakt om de knelpunten op te lossen.

De basisgedachte van de visie is het bevorderen van de zelfstandigheid en onafhankelijkheid van ouderen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Centraal uitgangspunt hierbij is om ouderen zo lang als mogelijk thuis te laten wonen. Dit betekent dat in toenemende mate een beroep zal worden gedaan op de thuiszorg en de extramurale zorgactiviteiten van de verpleeg- en verzorgingstehuizen.

In de visie wordt geconstateerd dat met het huidige zorgaanbod in de gemeente Ooststellingwerf niet aan de toekomstige vraag kan worden voldaan, met name de vraag naar plaatsing in een verzorgingshuis stijgt uit boven het huidige aanbod. Op basis van de prognose van de te verwachten zorgvraag bestaat er een duidelijke behoefte aan uitbreiding van de bestaande verzorgingshuis-capaciteit. Daarnaast wordt vooral het tekort aan (levensloopbestendige) seniorenwoningen als knelpunt ervaren.

In de visie wordt tevens al een aanzet gegeven voor een toekomstige uitbreiding van het verzorgingshuis Sinnehiem. In de visie is hierover opgenomen dat de bestaande capaciteit wordt gehandhaafd en dat de voorkeur bestaat om annex Sinnehiem een intramurale voorziening te realiseren ten behoeve van verpleeghuisgeïndiceerden. Ten aanzien van de extramurale zorg is aangegeven dat de beschikbare vrije marge, destijds berekend op tien plaatsen, hiervoor kan worden benut.

Ten slotte is nog van belang dat in de nota wordt aangegeven dat het verzorgingstehuis Sinnehiem gedateerd is. Hoewel bouwkundig nog in goede staat, is de functionaliteit van het gebouw slecht.

Conclusie

In de huidige situatie zijn er 73 verzorgingsplaatsen in het verzorgingstehuis. Door de nieuwbouw van het verzorgings- en verpleegtehuis worden er 92 intramurale zorgplaatsen gerealiseerd. Daarnaast waren er 24 seniorenwoningen in het plangebied. Deze 24 woningen zijn inmiddels gesloopt. In het plangebied worden 37 seniorenwoningen nieuw gerealiseerd. Door deze ontwikkelingen zijn er in de toekomst 19 zorgplaatsen en 13 seniorenwoningen meer in het plangebied.

Deze toename past binnen het beleid zoals dat in de visie 'Bouwen aan morgen' is geformuleerd. In deze visie wordt immers geconcludeerd dat de zorgvraag, zowel intra- als extramuraal, in de gemeente Ooststellingwerf toeneemt. Om deze toename op te vangen, is in de visie al opgenomen dat het

zorgaanbod van het verzorgingstehuis Sinnehiem, zowel intra- als extramuraal, kan worden vergroot.

De conclusie is dan ook dat de uitbreiding van het aantal zorgplaatsen en seniorenwoningen die het voorliggende bestemmingsplan toestaat, past binnen het beleid zoals dat is geformuleerd in de visie 'Bouwen aan morgen'.

Onderzoek 5

5.1

Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld in de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 een richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst worden per milieubelastende activiteit voor geur, geluid, stof en gevaar richtafstanden gegeven.

De richtafstand van bedrijven die zijn ondergebracht in de categorie landbouw is 200 m, voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat er zich binnen deze afstand van het plangebied geen bedrijven in deze categorie bevinden.

LANDBOUW

Ten zuiden van het plangebied is een begraafplaats gesitueerd. De minimale afstand van een begraafplaats is 10 m. De begraafplaats ligt op circa 50 m van het plangebied, het plangebied valt dus niet binnen de milieuzonering van de begraafplaats.

BEGRAAFPLAATS

Ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 100 m afstand een tennisbaan. Voor een tennisbaan, met verlichting, is de minimale afstand 50 m. De tennisbaan levert geen problemen op voor wat betreft de milieuzonering.

TENNISBAAN

Ten slotte is de milieuzonering van het verzorgings- en verpleegtehuis zelf nog van belang. De VNG geeft een minimale afstand van 30 m voor een verpleegtehuis. Deze afstand geldt voor het onderdeel geluid. Bovendien wordt bij deze 30 m in de publicatie aangegeven dat de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. In de toekomstige situatie is de afstand tussen het verzorgings- en verpleegtehuis en een aantal omliggende woningen minder dan 30 m. De VNG geeft in haar publicatie echter ook aan dat de gegeven richtafstanden in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen zijn. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn, wel wordt aanbevolen om deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

VERZORGINGS- EN VER-
PLEEGTEHUIS

De seniorenwoningen en het verzorgings- en verpleegtehuis zijn te beschouwen als een twee-eenheid. Eventuele milieuhinder betreft vooral de verkeersbewegingen van bezoek, personeel en eventueel laden en lossen van goederen. Dat

is in de bestaande situatie zo, en ook in de nieuwe situatie. Als gevolg van het gezamenlijk gebruik van de voorzieningen is de acceptatie van enige vorm van hinder bij de seniorenwoningen groot. Ook in de huidige situatie is geen sprake van overlast. De nieuw te bouwen seniorenappartementen worden bovendien op een afstand van meer dan 30 m vanaf de entree van het verzorgingstehuis gesitueerd. De afstand tot het parkeerterrein is evenwel minder dan 30 m.

Op grond van bovenstaande overwegingen wordt het plan op het punt van de milieuzonering aanvaardbaar geacht.

5.2

Wegverkeerslawai

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied ligt in een gebied dat als 30 km/uur-zone is aangewezen. Op grond hiervan is er voor het voorliggende bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

5.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 37 seniorenwoningen en de nieuwbouw van een verzorgings- en verpleegtehuis. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 3 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan wat betreft de seniorenwoningen van ongeveer 111 ritten per etmaal.

Het verzorgingstehuis heeft in de huidige situatie 73 zorgplaatsen. In de toekomstige situatie wordt dit aantal uitgebreid naar 92. Er vindt dus een uitbreiding plaats met 19 zorgplaatsen. In de CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' is aangegeven dat er ten aanzien van verpleeg- en verzorgingstehuizen geen of onvoldoende informatie beschikbaar is om kengetallen te kunnen afleiden. Daarom is voor de toename aan zorgplaatsen hetzelfde kengetal toegepast als voor de seniorenwoningen, dus ook een ritproductie van 3 ritten per zorgplaats. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan wat betreft de toename in het aantal zorgplaatsen van 57 ritten per etmaal.

In totaal is er dus een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van 168 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van VROM in samenwerking met Info-Mil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		168
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4

B o d e m

In opdracht van Habion en Actium is door Eco Reest BV voor het hele plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek, getiteld Verkennend bodemonderzoek Ericastraat te Haulerwijk, is om een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in de bovengrond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden. De overschrijdingen in het grondwater worden beschouwd als zijnde achtergrondconcentraties.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te zijn verwachten.

CONCLUSIE

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Ten aanzien van de toepassing van eventueel vrijkomende grond kan uit de resultaten van het onderzoek de conclusie worden getrokken dat het toepassen van deze grond op het terrein zelf milieuhygiënisch verantwoord wordt geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaatsvinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend onderzoek. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast, is hierbij het bevoegd gezag.

Wat betreft de aarden wal op het westelijke terreindeel is het advies dat als deze wordt verwijderd en afgevoerd de milieuhygiënische kwaliteit van het materiaal wordt bepaald ten behoeve van de afvoermogelijkheden en eventueel hergebruik.

Het door Eco Reest BV uitgevoerde onderzoek is separaat te raadplegen.

5.5

Externe veiligheid

5.5.1

Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

BEVI

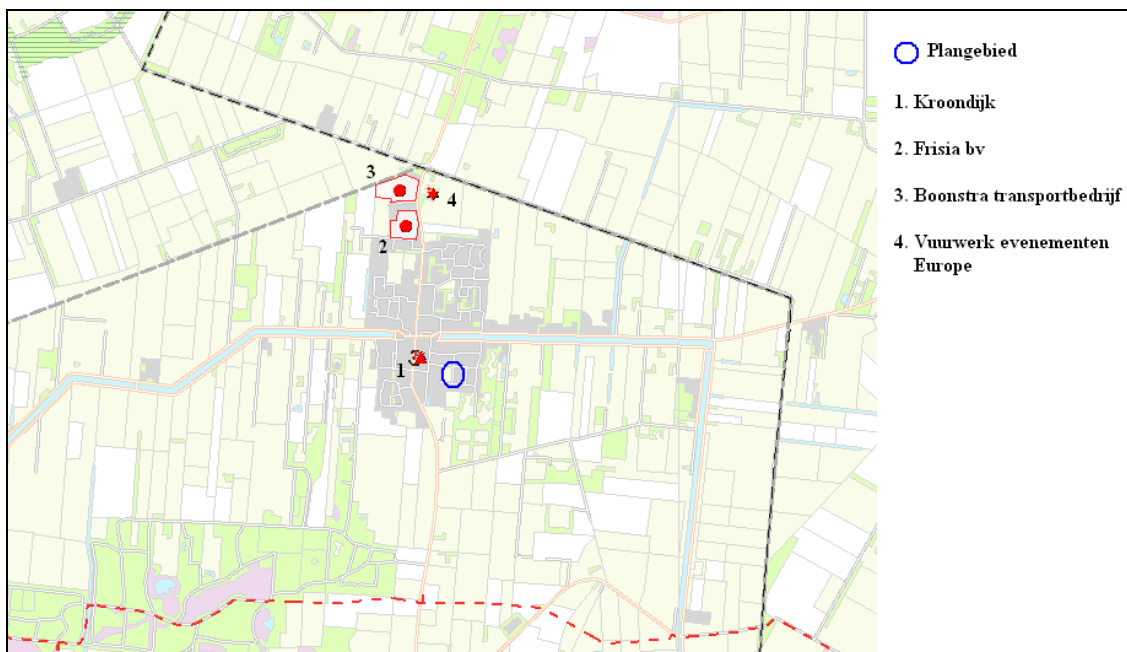
Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Bevi wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Bevi doorgevoerd.

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Friesland geraadpleegd. De hierna volgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de ligging van het plangebied.

ONDERZOEK



Figuur 4. Uitsnede risicokaart provincie Friesland

In de omgeving van het plangebied liggen vier risicovolle inrichtingen. Deze inrichtingen zijn ook op de uitsnede aangegeven.

De inrichting onder nummer 1 betreft een handel in auto's en motorfietsen, Kroondijk. Van deze inrichting maakt ook een lpg-vulpunt deel uit. De grootste plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van deze inrichting bedraagt 35 m. Deze contour valt niet binnen het plangebied. Daarnaast heeft deze inrichting een invloedsgebied wat betreft het groepsrisico van 150 m. De afstand tussen het lpg-vulpunt en het plangebied bedraagt circa 175 m. Het plangebied valt niet binnen deze 150 m en deze inrichting levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De inrichtingen onder de nummers 2 en 3, respectievelijk Frisia bv en Boonstra transportbedrijf, hebben een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van 0 m. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze beide inrichtingen valt eveneens buiten het plangebied. Deze beide inrichtingen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De inrichting onder nummer 4, Vuurwerk evenementen Europe, kent op basis van het Vuurwerkbesluit een minimale veiligheidsafstand van 48 m. Deze inrichting bevindt zich echter op meer dan 1.000 m van het plangebied en vormt derhalve ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.5.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de

externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de Risicoatlassen.

Voor wegen is in maart 2003 de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen in werking getreden. Dit document geeft per provincie aan langs welke wegvakken een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Het betreft hier hoofdzakelijk de rijkswegen en provinciale wegen. Nieuwe tellingen zijn in 2006-2007 verricht.

Het plangebied ligt op circa 170 m afstand van de N918. Deze weg wordt niet genoemd in de risicoatlas en ook niet in de nieuwe tellingen uit 2006-2007. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg zo beperkt is dat dit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen.

ONDERZOEK

5.5.3

Buisleidingen

Op aardgastransportleidingen is thans de regelgeving uit de Circulaire 'Transport langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van toepassing. In deze regelgeving wordt uitgegaan van bebouwings- en toetsingsafstanden. Het streven is om bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. Hierbij dient echter ten minste te worden voldaan aan de geldende bebouwingsafstanden (waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht).

Op dit moment is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. Wel dient met deze nieuwe aspecten rekening te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen (aardgastransportleidingen) weer. Op circa 1.350 m van het plangebied ligt een leiding van de Gasunie. Vanwege deze grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze leiding.

ONDERZOEK

5.6

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter implementatie van het Verdrag van Malta, waarbij het archeologisch bodemarchief wordt beschermd tegen bodemverstoringen (dieper dan 30 cm) als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen, zoals bestemmingsplannen, rekening te houden met te verwachten en aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Om te bepalen of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, zijn door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef twee onderzoeken uitgevoerd, namelijk een voor het westelijk deel van het plangebied, getiteld Haulerwijk - Sinnehiem (Fr) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, en een voor het oostelijk deel van het plangebied, getiteld Haulerwijk, Sinnehiem II Gemeente Ooststellingwerf (Fr) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek.

Het advies uit beide onderzoeken wordt in het navolgende behandeld. Eerst wordt ingegaan op het onderzoek dat is uitgevoerd voor het westelijk deel van het plangebied. Daarna komt het oostelijk deel aan de orde.

Beide onderzoeken zijn separaat te raadplegen.

Westelijk deel plangebied

Voor het westelijk deel van het plangebied is op 14 mei 2007 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat op het terrein oorspronkelijk podzolbodems aanwezig waren, maar dat deze door het bodemgebruik en de bouw- en sloopwerkzaamheden grotendeels verstoord waren. De mate van verstoring kan plaatselijk echter sterk verschillen, daarom is overal waar de oorspronkelijke bodemopbouw nog enigszins intact bleek, nageboord. Dit heeft nergens archeologische indicatoren opgeleverd.

De conclusie van het onderzoek is derhalve dat er binnen het westelijke deel van het plangebied geen aanleiding bestaat voor beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

Oostelijk deel plangebied

Daarnaast is door de Steekproef een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie waar in de huidige situatie het verzorgingstehuis staat. Op 5 januari 2010 heeft op deze locatie een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Tijdens dit veldonderzoek bleek dat de bodem tot circa 90 cm onder het maaiveld is verstoord en dat hieronder nog een deels intact podzolprofiel is waar te nemen. Er zijn tijdens het veldwerk echter geen archeologische indicatoren of cultuurlagen waargenomen.

De conclusie van het onderzoek is dat de aanwezigheid van archeologische grondsporen en archeologisch materiaal binnen dit gedeelte van het plangebied niet is uit te sluiten, maar dat hiervoor tijdens het veldwerk geen bewijzen zijn gevonden. Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor dit gedeelte van het plangebied dan ook niet wetenschappelijk te verdedigen en archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de beide uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat archeologisch vervolgonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk is. Wel is nog van belang dat als bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of er vondsten worden gedaan deze conform de Monumentenwet 1988 direct dienen te worden gemeld bij zowel de gemeente Ooststellingwerf als de provinciaal archeoloog.

5.7

Water

De watertoets, zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd, is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in onderhavig plan. Hierbij kan worden gedacht aan veiligheid en wateroverlast, maar ook aan waterkwaliteit en verdroging.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Dit waterschap heeft op 16 mei 2007 een wateradvies gegeven ten aanzien van de geplande nieuwbouw. Het belangrijkste aspect voor het waterschap is het afkoppelen en de mogelijkheid om hemelwater te bergen in combinatie met de verdere afvoerroute die het water moet volgen. Immers, het totaal verhard oppervlak neemt toe met circa 3.500 m² hetgeen betekent dat meer hemelwater versneld tot afvoer komt. Het waterschap heeft aangegeven dat dit dient te worden opgevangen op het terrein. In ieder geval zal voor de verharding/bestrating ter plaatse worden gekozen voor zogenaamde 'open' bestrating.

Verder zal worden onderzocht in hoeverre infiltratie in de bodem mogelijk is en op welke wijze dit dan dient te worden uitgevoerd. Hierbij is het van belang dat in situaties waarbij er meer neerslag valt dan er kan infiltreren, er ook een overloopvoorziening nodig is. Om te voorkomen dat de bodem en het grondwater als gevolg van de infiltratie verontreinigd raken, is het bovendien noodzakelijk dat er duurzaam wordt gebouwd. Dat wil zeggen, dat geen gebruik wordt gemaakt van materialen die gevoelig zijn voor uitloging.

Als onderzoek uitwijst dat infiltratie inclusief overloopvoorziening niet mogelijk is, zal het HWA rioolstelsel in De Splitting richting de Eikenstraat moeten worden vergroot en aangepast.

5.8

Ecologie

De werkzaamheden die in het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden, hebben mogelijk effect op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Naast soorten die bijzondere bescherming genieten, geldt er een algemene zorgplicht om planten en dieren niet onnodig te verstoren. Daarom dienen flora en fauna en eventuele negatieve effecten in kaart te worden gebracht om deze te kunnen toetsen aan de natuurwetgeving. In het kader hiervan zijn door Ecogroen advies twee ecologische quickscans uitgevoerd. Eén voor het westelijk deel van het plangebied, getiteld Quickscan natuurtoets uitbreiding Sinnehiem, Haulerwijk en één voor het oostelijk deel van het plangebied, getiteld Quickscan natuurtoets Sinnehiem, Haulerwijk.

Het advies uit beide onderzoeken wordt hierna behandeld. Eerst wordt ingegaan op het onderzoek dat is uitgevoerd voor het westelijke deel van het plangebied. Daarna komt het oostelijke deel aan de orde.

Beide onderzoeken zijn separaat te raadplegen.

Westelijk deel plangebied

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek voor het westelijk deel van het plangebied komt naar voren dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de in de omgeving van het plangebied aanwezige Habitatrictlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, beschermde natuurmonumenten, Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), of specifieke natuurwaarden buiten de PEHS.

Soortenbescherming

Uit de quickscan komt naar voren dat er met uitzondering van een exemplaar van gewone vogelmelk geen beschermde planten op de locatie zijn te verwachten.

In het plangebied worden ook geen broedvogels verwacht. Het aanwezige snoeihout vormt wel een potentiële broedbiotoop voor weinig kritische vogelsoorten als winterkoning en heggenmus.

Vanwege het ontbreken van geschikte locaties, zoals bomen met holten en bebouwing, kan worden geconcludeerd dat er geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De voorgenomen plannen hebben ook

geen nadelige gevolgen voor vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen.

Verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal algemeen voorkomende laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten.

De aanwezige ruigte en bouwmaterialen fungeren mogelijk als beperkt overwinteringsgebied voor algemeen voorkomende, laag beschermde amfibieën.

Er zijn geen reptielen, vissen of beschermde ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Conclusie

Het onderzoek concludeert dat:

- het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet niet aan de orde is;
- werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen te allen tijde dienen te worden voorkomen. Zekerheidshalve wordt daarom aanbevolen om de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groepen amfibieën, flora en kleine zoogdieren automatisch een vrijstelling geldt van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is.

Oostelijk deel plangebied

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek voor het oostelijke deel van het plangebied komt naar voren dat het onderzoeksgebied geen deel uitmaakt van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, de Ecologische Hoofdstructuur of ander gebiedsgericht beleid. Op basis van de afstand, de aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek komt naar voren dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode lijst zijn aangetroffen of zijn te verwachten.

In de bomen in het plangebied zijn geen geschikte vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Op veel plaatsen in het gebouw zijn wel potentieel geschikte invliegopeningen gevonden. Er wordt geen schade aan vlieg- en/of

jachtroutes van vleermuizen verwacht. Het onderzoeksgebied fungeert vermoedelijk als (beperkt) foerageergebied voor enkele vleermuissoorten.

Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten.

De bomen en struiken in het plangebied vormen broedgebied voor algemene broedvogels.

Er is geen permanent oppervlaktewater in het plangebied aanwezig waardoor de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde is. Wel kunnen beperkte aantallen amfibieën overwinterend worden aangetroffen in de strooisellaag van de beplanting.

Gezien de terreingesteldheid van het plangebied en bekende verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat er geen reptielen en beschermde dagvlinders, libellen en overige ongewervelden aanwezig zijn en te verwachten zijn. Geschikte biotopen voor deze soortengroepen ontbreken.

Conclusies

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.
- Aangezien de nesten van huismus jaarrond zijn beschermd en een korte omgevingscheck heeft uitgewezen dat er vermoedelijk geen uitwijkmogelijkheden zijn voor deze vogels dienen in de nieuwbouw adequate vervangende voorzieningen te worden opgenomen. Ook tijdens de sloop- en nieuwbouwfase dient voldoende nestgelegenheid te worden gegarandeerd.
- Bij de beoogde plannen gaan mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde soorten zoogdieren verloren. Het overtreden van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat automatische vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 geldt.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Om zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van vleermuizen dient in het daarvoor geëigende seizoen nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.

Vleermuizenonderzoek

Zoals hiervoor is aangegeven, is uit het onderzoek voor het oostelijk deel van het plangebied naar voren gekomen dat nader onderzoek naar vleermuizen dient te worden uitgevoerd.

P.m. Resultaten vleermuizenonderzoek toevoegen.

Op basis van het vorenstaande is de conclusie dat het plan, als rekening wordt gehouden met de in de onderzoeken gedane aanbevelingen, op het gebied van ecologie aanvaardbaar is.

ALGEHELE CONCLUSIE
ECOLOGIE

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Dit heeft een aantal consequenties. Zo komt de term 'vrijstelling' niet meer voor en is deze gewijzigd in 'onthefing'. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Bestemmingen

Met het oog op verschillen in gebruik, bebouwing en inrichting is binnen het plangebied onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk;
- Wonen.

In het navolgende wordt kort op deze bestemmingen ingegaan.

Maatschappelijk

Het verzorgings- en verpleegtehuis is bestemd als Maatschappelijk. De reden hiervoor is dat het wonen wordt gerealiseerd ten behoeve van zorgbehoevenden. In de begrippen is maatschappelijk dienstverlening nader gedefinieerd. Andere vormen van maatschappelijke dienstverlening dan een verzorgings- en verpleegtehuis zijn beperkt tot een oppervlakte van maximaal 150 m².

Wonen

In tegenstelling tot het verpleegtehuis zijn onder deze bestemming de gestapelde woningen begrepen, welke worden gekenmerkt door de zelfstandige woonfunctie, zonder dat daarin een verzorgingsfunctie is toegevoegd.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van de uitvoering van het voorliggende plan hebben de gemeente en de initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierdoor heeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



8.1

Overleg

Overleg is gevoerd met het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân. Beide instanties hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn als bijlage toegevoegd.

8.2

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april 2010 tot en met 19 mei 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

B i j l a g e n

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	VNOM T. Wuite.
Ingek:	10:51 2010
Nummer:	2152
Bijlage(n):	-

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Leeuwarden, 12 mei 2010

Verzonden, **17 MEI 2010**

Ons kenmerk : 00892716
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : M.Kroese / (058) 292 51 48 of m.e.kroese@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk

Geacht college,

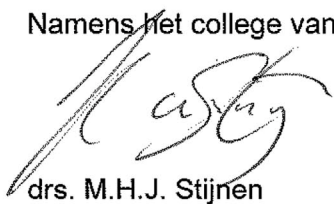
Op 9 april 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.
Het plan geeft verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerpplan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte

J Koetsier - reactie op voorontwerp bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk

Van: "Tineke van den Brink" <tvandenbrink@wetterskipfryslan.nl>
Aan: <j.koetsier@ooststellingwerf.nl>
Datum: 5/4/2010 11:53
Onderwerp: reactie op voorontwerp bestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk
CC: "Hans Valk" <hvalk@wetterskipfryslan.nl>

Geachte heer Koetsier,

Na aanleiding van uw email van 8 april 2010 ontvangt u hierbij onze reactie op voorontwerpbestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk.

Wij hebben geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Sinnehiem te Haulerwijk. Graag wil het Wetterskip Fryslân op de hoogte gehouden worden van eventuele wijzigingen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
Tineke van den Brink

Medewerker planvorming
tel. : 058-292 2703
email : tvandenbrink@wetterskipfryslan.nl

Wetterskip Fryslân
Afdeling Beleid en Plannen
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wetterskip Fryslan staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Wetterskip Fryslan niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.