

De Finke, Koudum

Projectnummer: 356555
Referentienummer: SWNL0249203
Datum: 13-09-2019

Ruimtelijk onderbouwing ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (De Finke)

Opdrachtgever:
Patyna
Harste 15
8602 JX Sneek

Verantwoording

Titel De Finke Koudum
Subtitel Ruimtelijk onderbouwing ex art. 2.12 lid 1
onder a sub 3 Wabo (De Finke)
Projectnummer 356555
Referentienummer SWNL0249203
Revisie D4
Datum 13-09-2019

Auteur(s) Eline Claessens & Lisanne Teunissen
E-mailadres eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door Hans Praamstra, Marc Braaksma



Goedgekeurd door Tim Verver



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Projectbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Ruimtelijke kwaliteit (Landschappelijke inpassing)	9
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie	24
4.3	Natuur	25
4.4	Water	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Verkeer en parkeren	33
4.7	Geluid	36
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Externe veiligheid	38
4.10	Milieueffectrapportage	39
5	Uitvoerbaarheid	40
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.2	Economische uitvoerbaarheid	40
6	Conclusie	41

Bijlage 1:	Voorbeeld bestemmingsplankaart
Bijlage 2:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3:	Nader bodemonderzoek
Bijlage 4:	Nader bodemonderzoek 2
Bijlage 5:	Aanvullend bodemonderzoek zuidoostelijk perceel
Bijlage 6:	Asbestonderzoek
Bijlage 7:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8:	Ecologisch onderzoek
Bijlage 9:	Nader ecologisch onderzoek

- Bijlage 10: Ontheffing Wnb**
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 12: Besluit b&w MER**

1 Inleiding

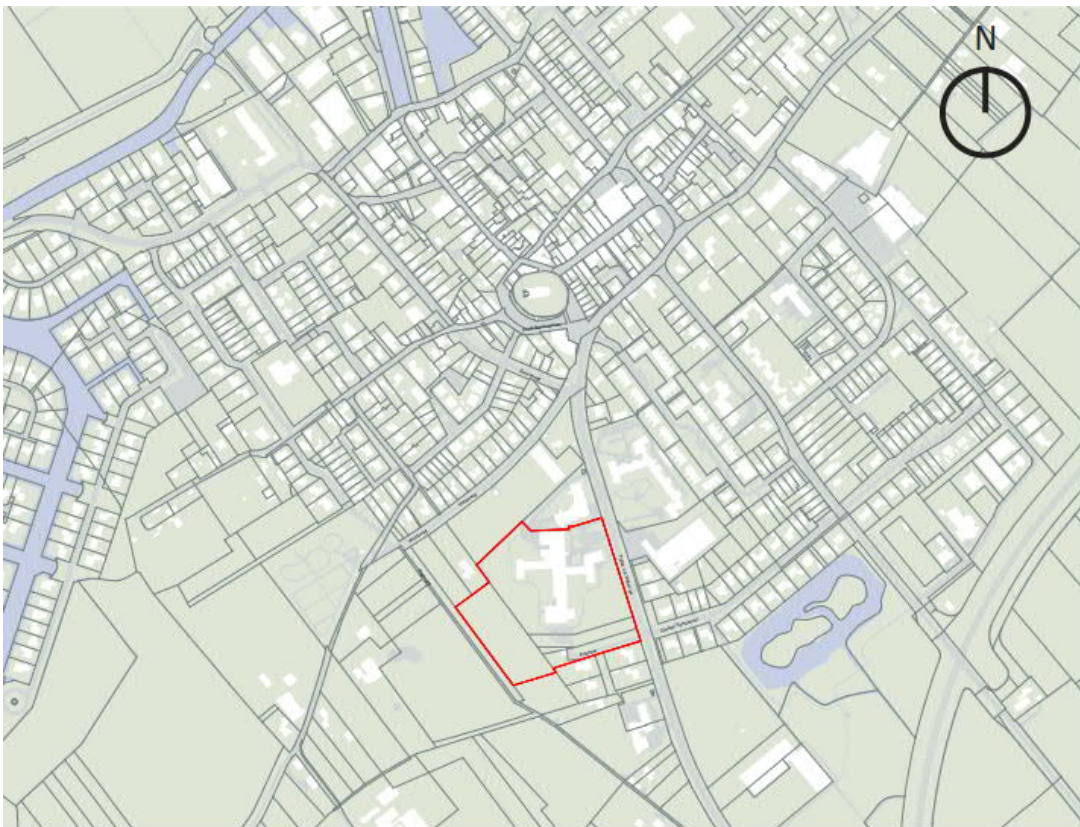
1.1 Aanleiding

Zorgorganisatie Patyna is voornemens vervangende nieuwbouw te realiseren voor het zorgcomplex De Finke in het dorp Koudum, gemeente Súdwest-Fryslân. Met het nieuwe zorgcomplex wordt aangesloten op een nieuwe visie op zorg en participatie. Door de nieuwbouw krijgt Koudum een regiofunctie voor de zorg. Voor de nieuwbouw van zorgcomplex De Finke is een plan opgesteld dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Koudum).

De ontwikkeling van de Finke zal mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo. Er worden meerdere omgevingsvergunningen aangevraagd. Per vergunning wordt een separate ruimtelijke procedure worden gevolgd. Onderhavige onderbouwing bevat de motivering dat de functiewijziging van het totale planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in Koudum, gelegen binnen de gemeente Súdwest-Fryslân en de provincie Friesland. De locatie ligt ten zuidwesten van de dorpskern van Koudum en grenst aan de oostzijde aan de Tjalke van de Walstraat. Ten noorden van het plangebied is de Westeweg gelegen en aan de westzijde bevindt zich de Slaperdijk. In figuur 1 is het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Koudum' van de voormalige gemeente Nijefurd, dat is vastgesteld op 10 juli 2007.

De gronden zijn grotendeels bestemd als 'Wooncentrum' en gedeeltelijk als 'Groenvoorzieningen', 'Water' en 'Cultuurgrond' met een wijzigingsbevoegdheid. Zie figuur 2 voor een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'Wooncentrum' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen en voor gebouwen, voor zover ten dienste van de bijzondere woonvormen, ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogtes van 4, 7 en 10 meter, zoals weergegeven op de verbeelding niet mogen worden overschreden.

De bestemming 'Cultuurgrond' is bestemd voor cultuurgrond en grasvelden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In artikel 21.6 is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid staat toe dat, onder de gestelde voorwaarden in artikel 21.6 sub 1 t/m 7, burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming "Cultuurgrond" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden 3".

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, overtuinen en speelvoorzieningen. Binnen 'Water' zijn waterlopen en waterpartijen, kaden en oevers en aanleggelegenheid toegestaan.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Koudum'

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan en hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2 Projectbeschrijving

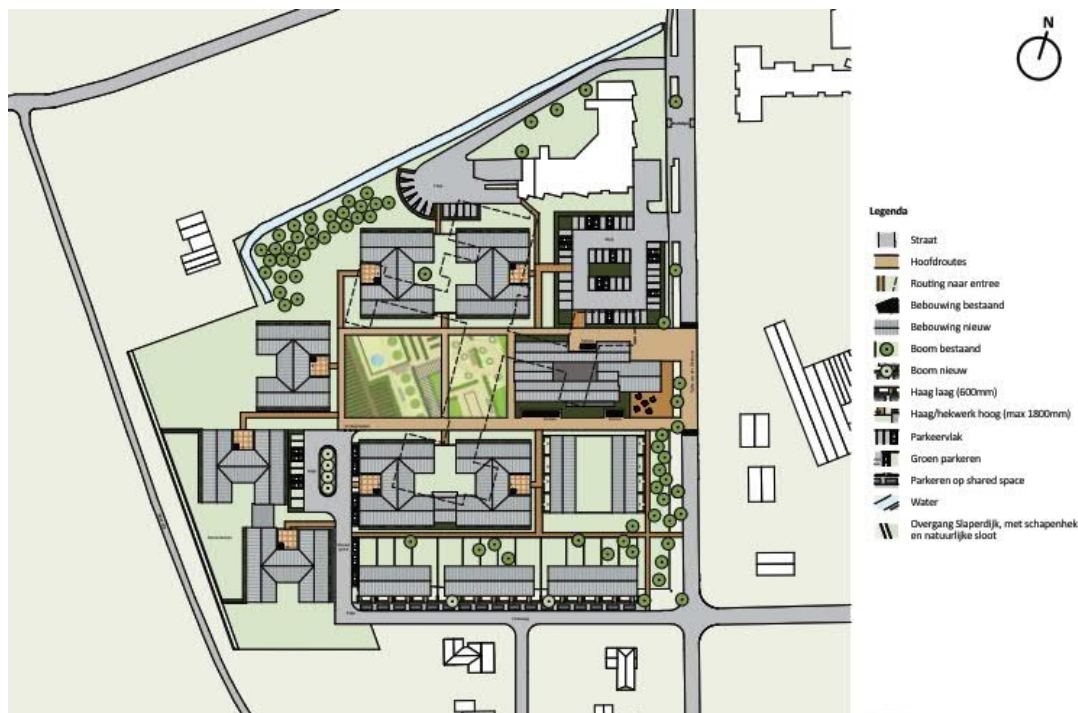
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied het al bestaande verzorgingshuis Patyna, locatie de Finke. Het verzorgingshuis bevat 73 appartementen, verdeeld over drie afdelingen. Tevens voorziet de locatie in de nodige voorzieningen zoals een restaurant en bibliotheek. Rondom het kruisvormig hoofdgebouw liggen de nodige groenvoorzieningen. Ten noorden van het hoofdgebouw bevinden zich gronden met een apart appartementengebouw. Ten oosten van het hoofdgebouw bevindt zich in de huidige situatie parkeergelegenheid. De meest westelijke strook van het plangebied is bestemd voor cultuurgrond en grasvelden.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal Patyna worden gemoderniseerd waarbij het volgende wordt ontwikkeld:

- appartementen voor de Wet Langdurige Zorg (WLZ), somatiek en psychogeriatric;
- appartementen voor cliënten met een verstandelijke beperking;
- zelfstandige woningen voor cliënten met een beginnende zorgvraag;
- een gezondheidscentrum;
- restaurant;
- dagbesteding;
- overige functies voor bewoners.



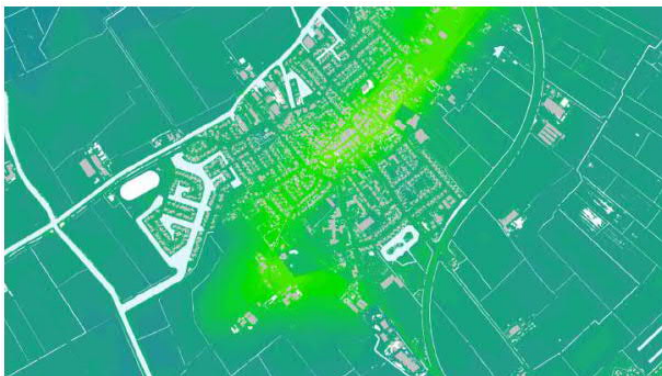
Figuur 3: Toekomstige situatie binnen het plangebied.

Het gezondheidscentrum, het restaurant, de dagbesteding en de appartementen voor de WLZ, somatiek, psychogeriatric en cliënten met een verstandelijke beperking hebben in de toekomstige situatie een maatschappelijke functie. De zelfstandige woningen voor cliënten met een beginnende zorgvraag aan de Finkeweg kennen een woonfunctie. Alle gebouwen kennen een maximale goothoogte van 3,5 meter, een maximale bouwhoogte van 9 meter en een dakhelling van 25 tot 45 graden. Uitzondering hierop is het gebouw aan de Tjalk van der Walstraat, welke een maximale goot- en bouwhoogte kent van respectievelijk 6 en 10 meter. In bijlage 1 is ter verbeelding een voorbeeld van een bestemmingsplankaart opgenomen van de toekomstige situatie.

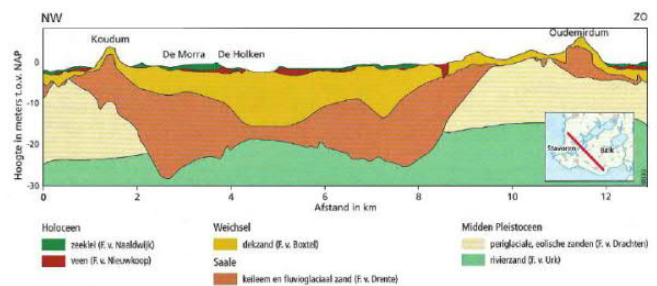
2.3 Ruimtelijke kwaliteit (Landschappelijke inpassing)

Huidige situatie

Locatie Finke bevindt zich ten zuidwesten van Koudum aan de dorpsrand. Koudum ligt in Zuidwest-Friesland, dat gekenmerkt wordt door vele verschillende landschappen. Koudum ligt in het lager gelegen gebied tussen een aantal grote meren, gekenmerkt door een strokenverkaveling en kleine nederzettingen. Tijdens het Saalien zijn de kenmerkende hoogtes in Koudum ontstaan door uitbreiding van de ijskappen die zand, leem en keien tot hoge bulten van keileem opstuwden. Deze hoogtes zijn in het huidige Koudum nog steeds waarneembaar, waaronder aan de dorpsrand ter hoogte van Finke, waar het landschap weer geleidelijk omhoog loopt.



Hoogtekaart Koudum



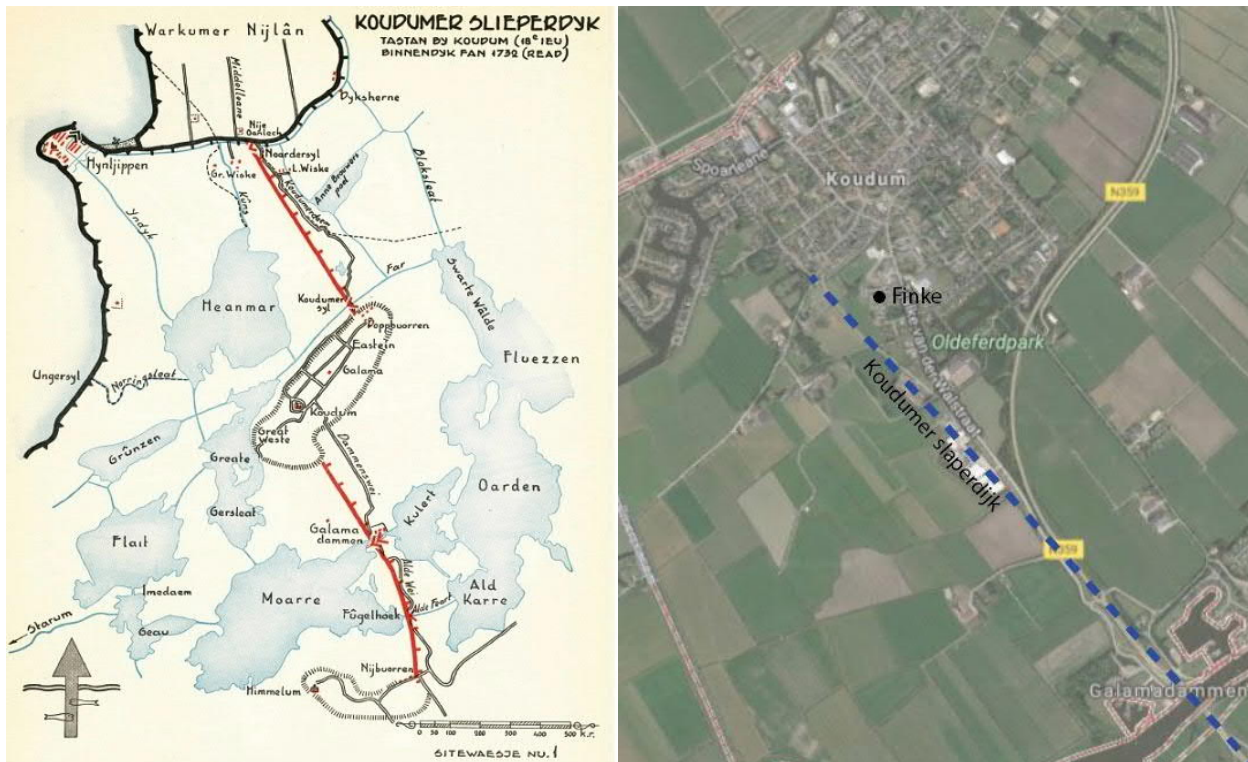
Grondlagen Koudum en omgeving

De Finke ligt in het lager gelegen deel van Koudum. Achter de locatie Finke loopt in het glooiende landschap de oude slaperdijk. Tegenwoordig is deze slaperdijk een smalle weg die tevens Slaperdijk heet, en nog een gedeelte van het oorspronkelijke traject van deze slaperdijk volgt. De Koudumer slaperdijk is rond 1732 aangelegd om bij doorbraak van de Zuiderzeedijk de ramp voor Friesland te beperken. De slaperdijk liep van Hindelopen naar Hemelum, met daar tussenin de hoogte van Koudum als hoger gelegen schakel tussen de twee slaperdijk trajecten.



Figuur 4: Glooiend landschap rond de Slaperdijk

In de loop van de tijd is het traject van de dijk langzaam verdwenen en heeft het zijn functie verloren waarna de slaperdijk bij Koudum grotendeels in een weg veranderde. De huidige Tjalke van der Walstraat ligt op het vroegere traject van de slaperdijk, evenals het weggetje Slaperdijk. De Tjalke van der Walstraat is, ter hoogte van waar de Slaperdijk begint, afgebogen naar rechts richting het centrum van Koudum. De Tjalke van der Walstraat op het oude traject van de slaperdijk ligt in lijn met de richting van de verkaveling van Koudum die overwegend noordwest, zuidoost is georiënteerd.



Figuur 5: Historisch landschapselement Slaperdijk in relatie tot De Finke

De Finke ligt in de dorpsrand tussen het afgebogen deel van de Tjalke van der Walstraat en de Slaperdijk. Het landschap rond de Slaperdijk is open, maar ook aan alle kanten begrensd door bosstroken en bebouwing. De dorpsrand van Koudum is hier goed te zien. Deze rand heeft een overwegend agrarisch karakter door de boerderijen in deze rand, weilanden en de moestuin. Bomen en enkele huizen wisselen zich af in deze rand.

Door deze agrarische dorpsrand wordt een grote vrij gesloten ruimte gecreëerd, een ver vrij uitzicht is niet aanwezig op enkele doorkijkjes na. Ter hoogte van De Finke zijn deze doorkijken nauwelijks waarneembaar. De Slaperdijk doorsnijdt deze grote open ruimte in het midden. Het gebruik van dit gebied is veelal agrarisch met enkele extensieve percelen waar vee gehouden wordt. Aan de westkant van de Slaperdijk wordt geen vee gehouden, enkel aan de noordzijde een moestuin complex.

Het karakter van de bebouwing die zich in dit gebied bevindt, wordt gekenmerkt door een openheid richting het landschap, afgewisseld met bomen rondom de gebouwen. Enkel De Finke is in dit deel gedeeltelijk afgeschermd door een wilgenrij. De vele hekken sluiten de Slaperdijk af van het open gebied. De relatie van de Slaperdijk met zijn omgeving is vrij afgesloten door de grote hoeveelheid hekken die er omheen staan.



Figuur 6: Randen van het dorp

De Finke bevindt zich op de overgang van het dorp naar het landschap, in de dorpsrand. Het gebouw is niet per se gericht op de Tjalke van der Walstraat, zoals de rest van de bebouwing dat wel doet. Op de plattegrond van Koudum is te zien dat de oriëntatie van de bebouwing veelal gericht is op de kavelrichting richting het meer. Echter, er zijn ook veel gebouwen gericht op de straten waar deze zich aan bevinden.

De Finke ligt niet in lijn met de oorspronkelijke verkaveling en richt zich meer op het landschap. Echter, de Finke is afgeloten van het landschap door de wilgenrij en het feit dat het gebouw niet uitsteekt maar achter de andere bebouwing en bomen ligt. In dat opzicht richt de huidige Finke zich toch meer op de Tjalke van der Walstraat, en is de relatie met het landschap minimaal.

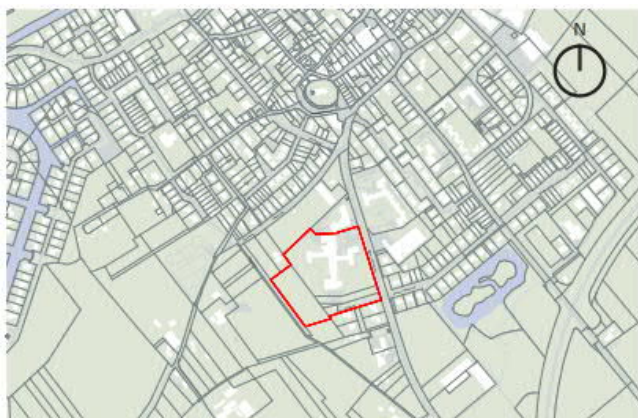
Herinrichting De Finke in relatie tot de omgeving

Ten behoeve van het planvoornemen is het “Stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitsplan De Finke te Kodum, Súdwest-Fryslân” opgesteld, waarin de herinrichting van de Finke in relatie met de omgeving in detail is beschreven en gevisualiseerd. Hieronder wordt onderbouwd waarom het planvoornemen past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De nieuwe bebouwing van Finke is georiënteerd op het dorp. Ten eerste omdat het bij het dorp wil horen en de connectie met het dorp zo makkelijk mogelijk wil maken. Ten tweede volgt het de bestaande bebouwing en de bestaande Finkewei en Tjalke van der Walstraat. Ook blijft het op deze manier binnen de bestaande rooilijn en lijkt het hier een logische vervolg op.

Echter, de andere kant van Finke richting het landschap wordt als even belangrijk beschouwd, waardoor er de kans is om de relatie met het landschap in de nieuwe plannen te versterken ten opzicht van de huidige situatie. De openheid waarin de gebouwen zijn gepositioneerd past binnen het landschap. De architectuur en uitstraling van de gebouwen passen bij het agrarische karakter van het landschap rondom de Slaperdijk.

De Slaperdijk is nooit een element geweest waar gebouwen zich op oriënteren. Door de gebouwen in het grid te leggen, ontstaan er zichtassen richting het landschap. Hierdoor wordt de connectie van de Tjalke van der Walstraat met de Slaperdijk vergroot. In de inrichting van het binnenterrein zijn de oorspronkelijke landschapslijnen weer opgepakt, waardoor het ontwerp nog meer in relatie en verankerd tot zijn omgeving, de oorspronkelijke richting van de verkaveling en de Slaperdijk, gezien kan worden.



Finke: tussen landschap en dorp



Grid volgt bestaande rooilijn & Finkewei

De ontwikkeling van de Finke vindt grotendeels plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Koudum, op de huidige locatie van het bestaande zorgcomplex. Het oostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de vigerende bestemming “Cultuurgrond”, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de beperkte ruimte en het gewenste programma, kan het gehele project redelijkerwijs niet binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld. In landschappelijke en cultuurhistorische zin wordt het plan echter ingepast. Hiermee is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld de EHS.

Betekenis voor het project

De nationale belangen uit de SVIR zijn niet van betekenis voor dit project. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en de gemeente.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Betekenis voor het project

Er worden met onderhavige ontwikkeling geen rijksbelangen geraakt.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 juli 2017 gewijzigd. Met de wijziging van het Bro is ook een nieuwe laddersystematiek geïntroduceerd, waarbij de ladder geen separate treden meer bevat. Voor een bestemmingplan houdt de ladder in dat indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien die nieuwe ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien een project ziet op de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen. Bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekeken of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of volgens het voorheen geldende planologische regime kon worden gerealiseerd.

Indien de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is moet worden beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en moet bij

buitenstedelijke ontwikkelingen worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk plaats kan vinden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen herontwikkeling van zorgcomplex De Finke betreft een stedelijke ontwikkeling. Een zorgcomplex valt namelijk onder het begrip ‘overige stedelijke ontwikkeling’ (Staatsblad nr. 182, 2017). Het ruimtebeslag ten behoeve van het zorgcomplex bedraagt meer dan 500m², waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook de in het project opgenomen woningbouw betreft een stedelijke ontwikkeling. Bij de realisatie van meer dan 11 woningen is er namelijk sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Met de ontwikkeling van de Finke wordt meer bebouwing mogelijk gemaakt dan op basis van het voorheen geldende planologisch regime. Er is in dit geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er een nieuw beslag op de ruimte wordt gelegd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet echter in een behoefte. De ontwikkeling sluit namelijk aan op een nieuwe visie op zorg en participatie, waar zorginstellingen op moeten inspelen. Hiermee voorziet het zorgcomplex in een belangrijke maatschappelijke behoefte.

De ontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De huidige Finke bestaat uit drie bouwlagen met zorgeenheden. De nieuwe functies komen allemaal op de begane grond. Vanwege de beperkte ruimte en het gewenste programma, kan het gehele project redelijkerwijs niet binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld. Op basis van bovenstaande kan het plangebied worden aangemerkt als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel en ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied is aan te merken. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie rijksbeleid

Deze (her)ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid. De nationale belangen uit de SVIR en het Barro worden niet geraakt. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2014 Grutsk op 'e Romte

In de thematische structuurvisie 2014 Grutsk op 'e Romte zijn de provinciale belangen en ontwikkelingsrichtingen bepaald. De structuurvisie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke veranderingen. Het doel van de structuurvisie is het behoud en de verdere ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Door middel van informeren, adviseren en inspireren wil de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen waarborgen. Gemeenten moeten motiveren hoe ze met de provinciale belangen zoals genoemd in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte zijn omgegaan. De provinciale belangen zijn uitgewerkt in tien 'structuren van provinciaal belang'.

Betekenis voor het project

De in Grutsk op 'e Romte genoemde Provinciaal belang ‘Nederzettingen, dorpen, steden in hun omgeving’ en ‘structuur van nederzettingen, dorpen en steden’ zijn van belang voor dit plan. Het betreft namelijk een herontwikkeling aan de rand van een dorp, op de overgang tussen dorp en landelijk gebied. Voor de ontwikkeling moet worden gemotiveerd hoe met de provinciale belangen voor ruimtelijke kwaliteit, zoals aangegeven in Grutsk op 'e Romte wordt omgegaan. Deze motivatie is opgenomen in paragraaf 2.3.

Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de verordening Ruimte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. De verordening regelt de onderwerpen waarvan de juridische doorwerking en borging in de ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. De Verordening Ruimte regelt onder andere hoe de onderwerpen zorgvuldig ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit moeten worden geborgd in de ruimtelijke plannen van gemeenten. In artikel 1.1.1 lid 2 van de provinciale Verordening Romte is geregeld dat in afwijking van artikel 1.1.1 lid 1 een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie ook aansluitend op bestaand stedelijk gebied kan worden toegestaan.

Betekenis voor het project

Bij dit project wordt rekening gehouden met de Verordening Ruimte Fryslân. Alle verplichtingen die de Verordening Ruimte Fryslân stelt voor gemeentelijke ruimtelijke plannen zijn meegenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Zo wordt ook voldaan aan artikel 1.1.1 lid 2 van de Provinciale Verordening Romte. De huidige Finke bestaat uit drie bouwlagen met zorgeenheden. De nieuwe functies komen allemaal op de begane grond. Vanwege de beperkte ruimte en het gewenste programma, kan het gehele project redelijkerwijs niet binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld. Landschappelijke en cultuurhistorische gezien wordt het plan echter ingepast.

Streekplan Fryslân 2007

Het streekplan is op 13 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Friesland. In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden.

Binnen de provincie Friesland bestaat druk op de woningmarkt doordat de kwaliteit van de woningvoorraad onvoldoende aansluit op de woonwensen van mensen. Een voorbeeld daarvan is de behoefte aan (aangepaste) woningen in de buurt van (zorg)voorzieningen. Goed en betaalbaar wonen voor iedereen is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen, passend binnen de gegeven kaders, de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De provincie streeft ernaar de woonkwaliteiten van Fryslân, zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden, en veiligheid en woon-zorgcombinaties te benutten als sociaaleconomische impuls voor Fryslân. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. De provincie verstaat hier tevens onder dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied.

Koudum is gelegen binnen het deelgebied Zuidwest- Fryslân. Zuidwest-Fryslân wordt in het streekplan beschreven als een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Voor heel Zuidwest-Fryslân zijn de hoge kwaliteiten van landschap, natuur, en cultuurhistorie medebepalend voor ruimtelijke ontwikkelingen, vooral als basis voor een blijvend krachtige positie van de recreatieve sector.

Betekenis voor het project

Bij dit project wordt rekening gehouden met het Streekplan Fryslân 2007. Het plan sluit aan op de gestelde provinciale kaders en voorziet (onder andere) in de vraag naar aangepaste woningen in de buurt van zorgvoorzieningen.

Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. In het plan is rekening gehouden met de provinciale belangen en regels op onder andere het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân vastgesteld. In de visie staan de ambities van de gemeente op het gebied van sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en plannen. In de ontwikkelvisie wordt uitgegaan van zes pijlers:

1. Verscheidenheid in kernen;
2. Weidsheid van het landschap;
3. Economische verscheidenheid;
4. Grote sociale verbondenheid, participatie van alle inwoners;
5. Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed;
6. Sterke aantrekkingskracht voor toeristen

Voor dit plan zijn de pijlers 'verscheidenheid in de kernen', 'weidsheid van het landschap' en 'grote sociale verbondenheid, participatie van alle inwoners' relevant.

Ten aanzien van verscheidenheid in de kernen is onder andere bepaald dat het aantrekkelijk houden van de woningvoorraad bepalend is voor de aantrekkelijkheid en dynamiek van (toekomstige) krimpgebieden. Daarom wordt ingezet op een kwalitatieve verandering van de bestaande woningvoorraad door sloop en herstructurering te stimuleren en nieuwbouwplannen te matigen en aan te passen.

Ten aanzien van het landschap stelt de gemeente hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Het uitgangspunt is het zoveel mogelijk realiseren van nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing via herstructurering of inbreiding. Dat heeft de voorkeur boven uitbreiding in het landelijk gebied. De gemeente wil verder dat nieuwe ontwikkelingen in zich onderscheiden door een hoge ruimtelijke kwaliteit en goede landschappelijke inpassing. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt hieraan voldaan.

Ten aanzien van de pijler grote sociale verbondenheid, participatie van alle inwoners geldt dat een klein deel van de inwoners meer aandacht nodig heeft. De gemeente investeert extra in die groepen die het meest kwetsbaar zijn en stimuleert deze groepen om op een zelfstandige manier zoveel mogelijk te participeren.

De herontwikkeling van het zorgcentrum sluit aan bij de ontwikkelvisie van de gemeente.

Visie ruimtelijke kwaliteit 'Mei soarch foar ús lânskip' (2013)

De gemeenteraad heeft in juni 2013 de gemeentelijke visie Ruimtelijke kwaliteit 'Mei soarch foar ús lânskip' vastgesteld. De visie gaat vooral over de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hoofduitgangspunt is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kenmerken en kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn.

Het plangebied ligt volgens de visie in het landschapstype 'Kleigebied'. Het kleigebied kenmerkt zich door de verkavelingstypen, droogmakerijen, dijken, vaarten, eendenkooien, terpen, dorpen en steden. In de visie wordt aangegeven dat de gemeente ruimte wil bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Hierbij geldt dat de gemeente de waardevolle elementen graag wil behouden en waar mogelijk met de nieuwe ontwikkelingen deze elementen zelfs versterken.

De herontwikkeling van het zorgcentrum sluit aan op de visie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het is een nieuwe ontwikkeling, maar de kenmerkende elementen van het kleigebied worden niet aangetast. Zie ook paragraaf 2.3.

Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017 - 2022

In het voorwoord wordt benoemd dat het fijn wonen is in de gemeente Súdwest-Fryslân en dat het de doelstelling is dit zo te houden. De wensen en behoeften van de inwoners veranderen en daarmee verandert de woningmarkt in de regio. De gemeente wil daar zo goed mogelijk op inspelen en zorgen voor de juiste woningen op de juiste locatie. Daarvoor werkt de gemeente samen met inwoners en vele partijen die actief zijn op de woningmarkt. Denk aan woningcorporaties, ontwikkelaars bouwbedrijven, zorgaanbieders en cliëntenorganisaties. Uit het voorwoord blijkt tevens er een grote uitdaging ligt op het gebied van wonen en zorg. Door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg ligt hier een grote uitdaging voor de gemeente en haar partners. Het doel is om ervoor te zorgen dat er een voldoende gespreid aanbod van geschikte woonvormen wordt gerealiseerd, zodat ook mensen met een zorgvraag of mobiliteitsprobleem zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

In de visie wordt benoemd dat de vraag naar extramurale wonen ook in de provincie Friesland toeneemt. De extramuralisering van de zorg en vergrijzing zijn belangrijke oorzaken. Voor het gemeentelijk woonbeleid is de toename van extramuraal wonen vooral van belang. Daaronder valt onder meer het verzorgd of geclusterd begeleid wonen waarbij het gaat om zelfstandig wonen of geclusterd wonen in nabijheid 24 uren zorg en/of begeleiding. De gemeente wil dat de behoefte aan extra extramurale wooneenheden wordt vervuld. Daarnaast ligt er, ondanks de ontwikkeling en ambitie van extramuralisering, voor de komende jaren nog een tijdelijke opgave voor het uitbreiden van de intramurale voorraad.

Betekenis voor het project

De herontwikkeling van het zorgcentrum sluit aan op de woonvisie van de gemeente. Het project voorziet in zowel extramurale wooneenheden als een uitbreiding van de intramurale voorraad.

Welstand

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Súdwest Fryslân het 'Stedenbouwkundigplan Finke inclusief beeldkwaliteit' voor de ontwikkeling van de Finke vastgesteld. Dit plan dient als basis voor de welstandstoetsing. De ontwikkeling past

Conclusie gemeentelijke beleid

Het project voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het plan sluit aan op de ontwikkelvisie, de visie ruimtelijke kwaliteit en de woonvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân. Ook is het plan in lijn met de geldende welstandscriteria.

4 Omgevingsaspecten

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6 onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot afwijking van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3:2 Awb). De onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd zijn uitgevoerd ten behoeve van de totale herontwikkeling van de Finke.

4.1 Bodem

Relevant kader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plan verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken die de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingswijziging.

Betekenis voor het plan

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit en civieltechnische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde hypothese “verdachte locatie” juist is. Gezien de aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen en kwik in de bovengrond en de toekomstige bestemming van de locatie is er aanleiding tot het verrichten van nader bodemonderzoek. Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de aangetoonde verontreinigingen om de ruimtelijke omvang van de verontreiniging in beeld te brengen en teneinde na te gaan vanuit milieu hygiënisch oogpunt welke maatregelen dienen te worden genomen om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woonzorgcentrum.

De bodemkwaliteitsklassen uit het bodemonderzoek komen (met uitzondering van de bovengrond onder de parkeerplaatsen) niet overeen met de ontgravingsklassen uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zuidwest Friesland. Daarom kan het bodemonderzoek niet als bewijsmiddel dienen ter ondersteuning van de Bodemkwaliteitskaart.

Het zand op de locatie wordt aangemerkt als ‘zand voor aanvulling of ophoging’ en dient, indien het voldoet aan maximaal bodemkwaliteitsklasse ‘Wonen’, daarbij op een diepte van meer dan 1,0 m beneden het oppervlak van de constructie te worden verwerkt.

Nadere onderzoeken

Naar aanleiding van bovenstaande is vervolgens nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen 3 en 4).

Het eerste nader onderzoek is gedaan voor de locatie zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 7 : overzicht van de globale ligging van de onderzoekslocatie.

Op basis van dit nader bodemonderzoek is inzicht verkregen in de verspreiding (aanwezigheid) van de verontreinigingen op de locatie. In de bovengrond (bodetraject; 0,0 – 0,5 m -mv) ter plaatse van twee boringen is een asbestgehalte van 15 mg/kg ds aangetoond. De actuele contactzone wordt daarom als asbestverdacht beschouwd.

De sterke verontreiniging met DDT ter plaatse van de onderzoekslocatie (rondom boring 16) is horizontaal en verticaal afgeperkt. De oppervlakte van de sterk met DDT verontreinigde bovengrond betreft circa 800 m². De omvang betreft hiermee circa 400 m³, zodat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het geval van bodemverontreiniging betreft hoogstwaarschijnlijk een zogenaamd 'oud geval' (ontstaan vóór 1987). De omvang van het geval is niet vastgelegd, omdat in de bovengrond van de afperkende boringen licht tot matige verhoogde gehalten aan DDT zijn aangetoond.

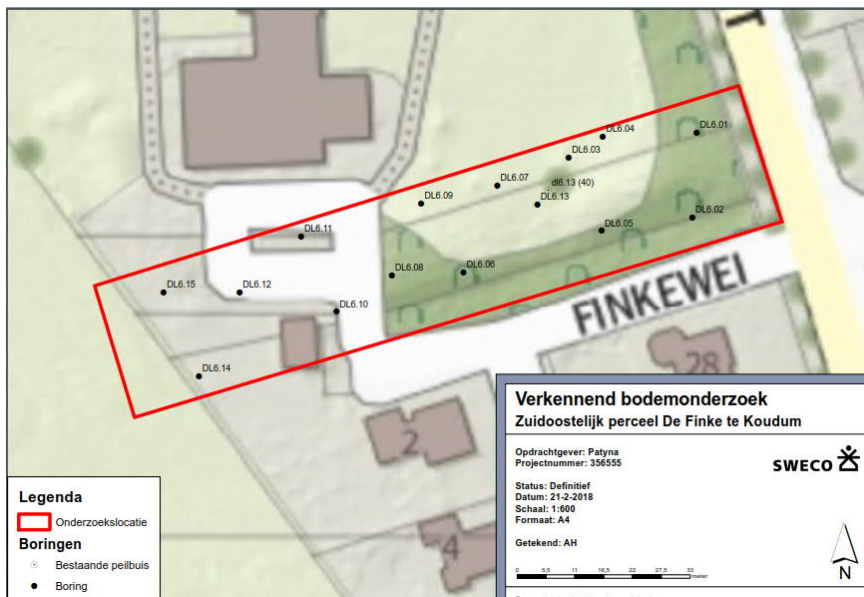
Voor de tweede locatie, zoals weergegeven in onderstaand figuur geldt dat inzicht is verkregen in de verspreiding (aanwezigheid) van de verontreinigingen op de locatie.



Figuur 8 : overzicht van de globale ligging van de onderzoekslocatie.

De sterke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (DDT en DDE) ter plaatse van boring DL2.11 (zie bijlage) is horizontaal en verticaal afgeperkt. Boring DL2.12 sluit aan op het geval van ernstige bodemverontreiniging ten oosten van de onderzoekslocatie. De oppervlakte van de sterk verontreinigde bovengrond betreft in totaal circa 1800 m². De omvang betreft hiermee circa 900 m³, zodat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het geval van bodemverontreiniging betreft hoogstwaarschijnlijk een zogenaamd 'oud geval' (ontstaan vóór 1987). De omvang van het geval is in formele zin niet vastgelegd, omdat in de bovengrond van de afperkende boringen licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. Aanbevolen wordt de verontreinigde bovengrond met DDT en DDE te saneren.

Voor het zuidoostelijk perceel, zoals weergegeven in onderstaand figuur is tevens door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse (zie bijlage 5).



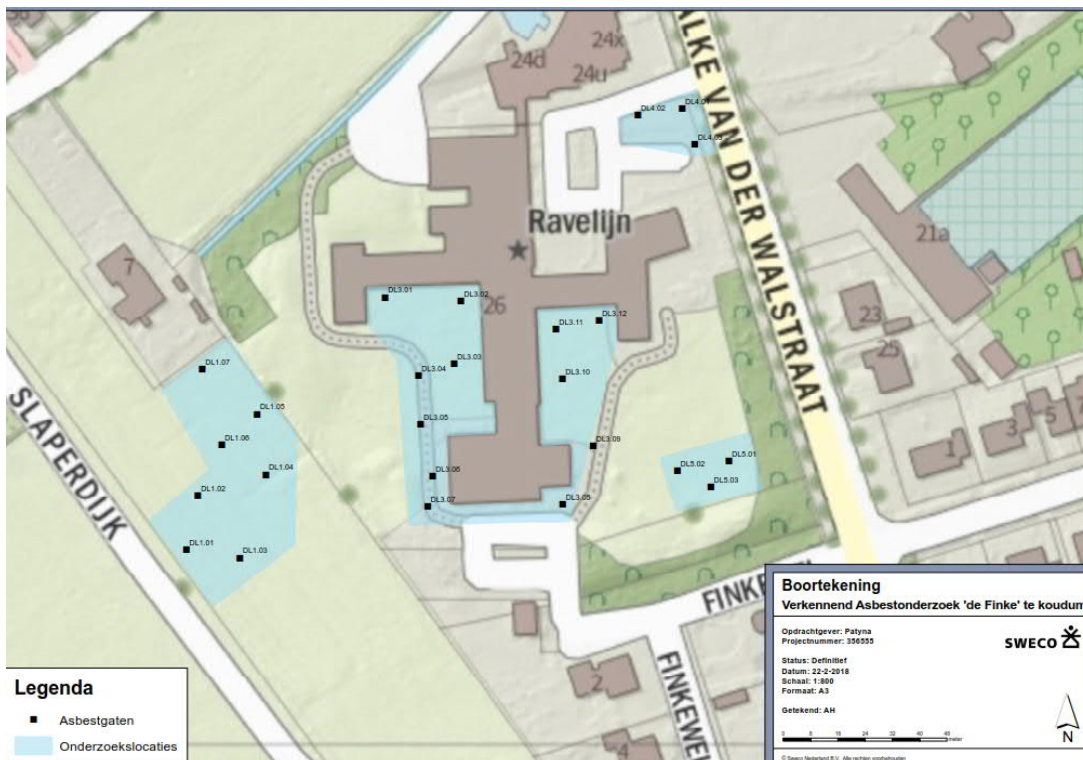
Figuur 9 : globale ligging van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'verdachte locatie' juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast, gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor is een generiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond.

Indien de bodemkwaliteit moet voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar' wordt geadviseerd om de bij de ontwikkeling vrijkomende bovengrond (bodemtraject: 0,0 – 0,5 m -mv) te ontgraven en na een depotkeuring te hergebruiken op locatie danwel af te voeren. De ondergrond (bodemtraject: 0,5 – 1,0 m -mv) voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar' en kan blijven liggen of worden hergebruikt op het betreffende perceel.

Asbestonderzoek

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend asbestbodemonderzoek (zie bijlage 6) is de verdenking tot de aanwezigheid van asbest op basis van de aangetroffen bijmengingen in de bovengrond (bodemtraject 0,0 - 0,5 m -mv) en het aangetoonde verhoogde asbestgehalte van 15 mg/kg ds op 1 deellootatie. Op basis hiervan dient alle grond met bijmengingen van baksteen volgens de NEN 5707 als asbestverdacht aangemerkt te worden. De onderzochte gronden zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Doel van het onderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking van bodemverontreiniging terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.



Figuur 10: globale ligging onderzoekslocaties.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de analyseresultaten en het asbestonderzoek uit 2017 is het in de bovengrond aangetoonde gewogen asbestgehalte op het perceel 'De Finke' maximaal 15 mg/kg ds. Het maximale gewogen asbestgehalte dat gemeten is overschrijdt niet 50 mg/kg ds, waardoor nader asbestonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van het aangetroffen gehalte in de grond, is hergebruik van de grond mogelijk. Immers, de hergebruiksnorm van 100 mg/kg ds gewogen asbest wordt niet overschreden.

Conclusie

Gezien de resultaten van de verschillende onderzoeken staat het aspect bodemkwaliteit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Wel zijn op bepaalde delen van het plangebied matig tot sterk verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (DDT / DDE), alsmede een matige verontreiniging met kwik en een lichte verontreiniging met overige zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Gezien de toekomstige bestemming van het perceel (verzorgingscomplex) diende het geval aan bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen gesaneerd te worden. Zie figuur 11 voor de ligging van de gesaneerde gronden.



Figuur 11: topografische ligging van de gronden voor de bodemsanering.

Ten behoeve van de sanering is een saneringsplan opgesteld alsmede een evaluatierapport. In het evaluatierapport zijn de uitgevoerde saneringswerkzaamheden en het verkregen eindresultaat beschreven. Daaruit blijkt dat op basis van de uitgevoerde sanering is voldaan aan de doelstelling, namelijk het volledig wegnemen van de blootstellingsrisico's van mens en natuur aan de aanwezige verontreinigingen bij de toekomstige geplande functies. De doelstelling is gerealiseerd door het ontgraven en afvoeren van de sterk verontreinigde grond. Ter plaatse waar de kwaliteit van de putbodem niet voldoet aan de toekomstige functie wordt een leeflaag van 1 meter aangebracht. Hiermee is voldaan aan de saneringsdoelstelling en is de ontwikkeling uitvoerbaar.

4.2 Archeologie

Relevant kader

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Erfgoedwet. Hierin is onder meer het Verdrag van Malta geïmplementeerd. Relevant voor dit project is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De gemeente is verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

Betekenis voor het project

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 7 bij deze onderbouwing is gevoegd, blijkt dat er archeologische resten kunnen worden verwacht uit de Steentijd en de periode Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Gezien de ligging buiten de historische kern van Koudum en de aanwezigheid van een dekzandpakket, op de flank van een stuwwal, worden er met name resten verwacht uit de Steentijd. Deze worden verwacht indien een intact dekzandpakket in de ondergrond aanwezig is. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is voor het plangebied geadviseerd een karterend onderzoek 1 uit te voeren, zoals omschreven in de FAMKE.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied sterk geroerd is. Er bevindt zich nagenoeg overal een verstoord ophogingspakket, vermoedelijk aangebracht tijdens de bouw van het huidige pand. De bodem is tot in de diepere ondergrond verstoord, wat te verklaren is door de bouw van het pand, eind jaren '60 van de 20e eeuw, de verplaatsing van de Tjalke van der Walstraat in het kader hiervan; de land- en tuinbouwactiviteiten hieraan voorafgaand en in het westelijk deel van het plangebied waarschijnlijke zandafgravingen.

Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren of vondsten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Derhalve staat dit aspect niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

4.3 Natuur

Relevant kader

In het kader van de Wet natuurbescherming moet voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen worden onderzocht of er sprake is van effecten van de voorgenomen werkzaamheden op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden. De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS), Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden. De soortbescherming valt net als Natura-2000 onder de Wet Natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden.

Ten behoeve van de herontwikkeling van De Finke is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bijgevoegd.

Betekenis voor het plan

Op basis van het uitgevoerde verkennend ecologisch onderzoek kunnen onderstaande conclusies worden getrokken. Het rapport van het ecologisch onderzoek is als bijlage 8. opgenomen bij deze onderbouwing.

Natura 2000 gebied/NNN en EHS

Het plangebied ligt niet in of nabij NNN gebied. De werkzaamheden hebben derhalve geen effecten op NNN gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn de Friese IJsselmeerkust en Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving (respectievelijk op 6 en 2 km afstand). Door de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Koudum en een aantal tussenliggende wegen, is er geen negatief effect te verwachten op de Natura 2000 gebieden van verstoring door licht, beweging of geluid. Iets ten zuiden van het plangebied bevinden zich ganzenfoerageergebieden op circa 200 meter. Het betreft een algemeen ganzenfoerageergebied (niet soort specifiek), waarbij de periode van 1 november t/m 31 maart wordt gehanteerd voor aanwezigheid van de ganzen. Door de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren zijn geen negatieve effecten te verwachten op rustende en of foeragerende ganzen.

De geplande werkzaamheden en de extra verkeersaantrekkende werking leiden ten opzichte van de huidige situatie niet tot een toename van de stikstofuitstoot. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn de Friese IJsselmeerkust en Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving en kennen geen stikstofgevoelige habitattypen/soorten en staan niet op de lijst van PAS-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied welke is opgenomen in de PAS is Rottige Meenthe & Brandmeer op ca. 30 km. Doordat er geen toename van de stikstofuitstoot wordt verwacht zijn er geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofuitstoot op dit gebied te verwachten. Een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt nagezonden.

Overigens zal de herontwikkeling van De Finke niet tot extra verstoring van openheid en rust in het weidevogelkansgebied leiden.

Flora

Binnen het plangebied komt geen beschermde flora voor (Ndff, laatste 5 jaar). Tijdens het veldbezoek zijn geen aanvullende waarneming gedaan waar het gaat om beschermde- of Rode lijst soorten. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde plantensoorten.

Fauna

Vleermuizen

Er is een waarneming gedaan nabij het plangebied van een meervleermuis (Ndff, laatste 5 jaar). In de te kappen bomen zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Op de gebouwen binnen het plangebied die gesloopt gaan worden, is al enige tijd geen onderhoud gepleegd. Op een aantal plaatsen zijn kleine gaten ontstaan in de metalen daklijsten. Deze ruimten kunnen, net als de mogelijk aanwezige spouwmuren (via open stootvoegen), gebruikt worden door vleermuizen als schuilplaats. Van gebouwen zijn met name de stookruimtes (bijvoorbeeld de schoorsteen of het ketelhuis) interessant voor de vleermuis. De gebouwen vormen voor vleermuizen potentiële geschikte verblijfplaatsen.

Om te kunnen bepalen of en in welke mate vleermuizen gebruik maken van de te bereiken luwten in de gebouwen is een aanvullend onderzoek naar het gebruik door vleermuizen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Bij het nader onderzoek zijn in totaal drie verblijfplaatsen vastgesteld, twee van de ruige dwergvleermuis en één van de gewone dwergvleermuis. Deze vleermuissoorten en hun verblijfplaatsen genieten wettelijke bescherming onder de Wnb. Conform de

verbodsbepalingen onder Artikel 3.5 van de Wnb is het namelijk verboden in het wild levende dieren van soorten die (onder meer) vallen onder de Habitatrichtlijn te doden en verstoren, dan wel hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen dan wel te vernielen.

Ten gevolge van de sloopwerkzaamheden zullen alle aangetroffen verblijfplaatsen worden vernield. Om de werkzaamheden doorgang te laten vinden is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Fryslân voor de gewone- en ruige dwergvleermuis van de verbodsbepalingen 'beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen' en 'opzettelijke verstoring' zoals genoemd in artikel 3.5 resp. lid 4.en 2.van de Wnb. De ontheffing is aangevraagd op basis van een Activiteitenplan. In het activiteitenplan is onder andere het planvoornemen uitgewerkt, het maatschappelijk belang gemotiveerd en is aangegeven welke mitigerende maatregelen worden genomen.

Op 21 december 2018 heeft de provincie Fryslân voor voorliggend initiatief een ontheffing verleend voor de overtreding van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen' en 'opzettelijke verstoring' zoals genoemd in artikel 3.5 resp. lid 4.en 2.van de Wnb. De ontheffing is opgenomen in bijlage 10 van deze onderbouwing.

Overige zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen beschermde zoogdieren waargenomen (Ndff, laatste 5 jaar). Er zijn geen waarnemingen van steenmarter bekend in het plangebied, maar door de vele openingen in de aanwezige gebouwen is sprake van potentiële verblijfplaatsen voor steenmarters. Om de aanwezigheid van de steenmarter te kunnen vaststellen of uit te sluiten zal een aanvullend onderzoek plaats moeten vinden naar het voorkomen van deze soort. Voor alle passerende zoogdieren dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dit houdt in dat passerende zoogdieren tijdens de werkzaamheden de gelegenheid moet worden geboden het plangebied te verlaten.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën of reptielen waargenomen (Ndff, laatste 5 jaar). Aanwezigheid van vrijgestelde amfibieën in het plangebied of passerende amfibieën kan niet worden uitgesloten. Voor deze amfibieën moet de zorgplicht in acht worden genomen, wat inhoudt dat de passerende exemplaren de gelegenheid moet worden geboden het plangebied te verlaten.

Vogels (broedseizoen)

Binnen het plangebied zijn veel vogelsoorten waargenomen (Ndff, laatste 5 jaar). Verstoring van vogels treedt op wanneer er werkzaamheden uitgevoerd worden in de nabijheid van broedende vogels rond het werkgebied. Het betreft broedende vogels in ruigte, bomen en bebouwing. Door buiten het broedseizoen te werken, wordt verstoring van broedende vogels voorkomen. De broedperiode loopt globaal van half maart tot begin augustus. Indien het niet te vermijden is in het broedseizoen te werken dient eerst onderzocht te worden of er in de nabijheid nesten of broedende vogels aanwezig zijn die verstoord zouden kunnen worden. Indien dit het geval is, wordt gewacht met de werkzaamheden tot het moment dat de vogels vliegvlug zijn. Tijdens het oriënterend veldbezoek zijn twee waarnemingen gedaan van aanwezige nesten. De nesten zijn beide gesitueerd in bomen met een geringe omvang en staan erg onder invloed van de wind (schommelen heen en weer). Het is niet te verwachten dat deze nesten in gebruik zullen worden genomen of worden uitgebouwd door grotere vogels zoals buizerd of havik. Het is echter niet uit te sluiten dat de nesten gebruikt worden door kleinere soorten zoals ransuilen of sperwers, waarbij waarnemingen van ransuilen binnen het plangebied zijn gedaan (Ndff, laatste 5 jaar).

Om vast te kunnen stellen of uit te sluiten dat de nesten in gebruik zijn is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 9). Uit het nadere onderzoek blijkt dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen die de sloop- en bouwwerkzaamheden juridisch kunnen blokkeren. De bomen kunnen worden verwijderd, mits dit gebeurt buiten het broedseizoen.

Ongewervelden

Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten uit deze soortgroep (Ndf, laatste 5 jaar). Nabij het plangebied is een waarneming bekend van de gevlekte witsnuitlibel, welke naar verwachting afkomstig is uit een nabij gelegen gebied. Tijdens het veldbezoek in de winterperiode zijn geen aanvullende waarnemingen gedaan met betrekking tot libellen, vlinders of potentieel geschikt habitat. Naar verwachting zullen mogelijk aanwezig soorten geen negatieve effecten ondervinden van de werkzaamheden wegens voldoende uitwijk mogelijkheden in nabij gelegen percelen.

Conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen activiteit zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hieruit is onder andere gebleken dat drie verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn binnen het plangebied. Om de werkzaamheden doorgang te laten vinden is een ontheffing van de verbodsbepaling in artikel 3.5 resp. lid 4.en 2.van de Wnb aangevraagd bij de provincie Fryslân. Op 21 december 2018 heeft de provincie Fryslân voor voorliggend initiatief een ontheffing verleend. Voor de overige soorten geldt dat de herinrichting geen conflict veroorzaakt, mits er geen werkzaamheden plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels.

4.4 Water

De voorgenomen ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets is een procesinstrument en omvat de gehele procedure van elkaar vroegtijdig informeren, adviseren, gezamenlijk afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies als gemeenten. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Wetterskip Fryslân beschikt over de Leidraad Watertoets. Doel van de Leidraad Watertoets is dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen, waarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de thema's veilig, voldoende en schoon. Daarnaast zorgt de Leidraad Watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip Fryslân tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies. De leidraad bevat een overzicht van de onderwerpen die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen.

Hydrologische situatie plangebied

Hydrologie

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. De afwatering van het plangebied verloopt via schouwsloten en hoofdwatergangen in noordoostelijke richting naar de boezemvaart Koudumervar. De planlocatie bevindt zich in het peilgebied Ymedam en heeft een vastpeil van NAP -0,50 m.



Figuur 12: Leggerkaart (bron: Wetterskip Fryslân); plangebied rood omcirkeld.

Bodem

Op boorprofielen uit de directe omgeving van het plangebied, geraadpleegd via het DINO-loket, blijkt dat de bodem op de planlocatie bestaat uit dekzand (Formatie van Bostel) op zanden behorende tot de Formatie van Drachten. De planlocatie bevindt zich direct grenzend aan een stuwwal. De grondwatersituatie wordt gekenmerkt door grondwatertrap III. Dat houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan voorkomen op minder dan 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) kan voorkomen tussen 80 en 120 cm beneden maaiveld.

Gezien de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen en een periodiek hoge grondwaterstand wordt oppervlakte-infiltratie afgeraden.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal Patyna worden gemoderniseerd. De schouwsloot ten noorden van het plangebied wordt niet gedempt. Realisatie van nieuw open water is vooralsnog niet voorzien.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de Leidraad Watertoets. Voor de relevante onderwerpen uit de leidraad is in dit hoofdstuk aangegeven met welke randvoorwaarden en uitgangspunten rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

De planlocatie grenst niet aan een primaire of secundaire waterkering en bevindt zich niet in een beschermingszone. Ten aanzien van dit aspect worden geen specifieke randvoorwaarden en eisen gesteld.

Het onderwerp Voldoende water gaat over het voorzien van functies zoals natuur en landbouw van voldoende water en het voorkomen van (grond)wateroverlast.

Op de planlocatie bevinden zich geen watergangen met uitzondering van de schouwsloot aan de noordzijde. Door de herontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet tot nauwelijks toe. In de huidige situatie is de locatie namelijk al (overwegend) verhard. De herontwikkeling biedt desalniettemin mogelijkheden om afgekoppeld en afstromend hemelwater lokaal te zuiveren via bodempassage en tijdelijk te bergen alvorens vertraagde afwatering plaatsvindt. Tijdelijke berging en vertraagde afvoer is een voorwaarde om wateroverlast te voorkomen. Binnen het plan zijn mogelijkheden om (afgekoppeld) water tijdelijk te bergen, bijvoorbeeld in aan te leggen groen en groene daken. Het zichtbaar maken van water(berging) heeft een positief effect op de woon- en leefomgeving.

Bij de realisatie van de gebouwen op de locatie dient rekening te worden gehouden met voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte. Voor verharding en bebouwing, zonder kruipruimte en met kruipruimte, wordt geadviseerd een drooglegging aan te houden van respectievelijk 70 cm en 110 cm. Uitgaande van een vastpeil van NAP -0,50 m betekent dat een minimale aanleg-hoogte van respectievelijk NAP +0,20 m en NAP +0,60 m. Indien de geadviseerde drooglegging niet kan worden gerealiseerd middels ophoging is aan te raden drainage aan te leggen en deze aan te sluiten op het regenwaterriool om grondwateroverlast ter plaatse van de bebouwing te voorkomen.

Schoon water

Het onderwerp 'Schoon water' betreft de algemene kwaliteit van het oppervlaktewater en de eisen die worden gesteld aan zwem- en natuurwater. Ook de waterketen en het borgen van de grondwaterkwaliteit vallen onder dit thema.

Door de realisatie van appartementen en woningen neemt het aantal vervuilingseenheden (ve's) mogelijk toe. Nader onderzoek dient uit te wijzen of hiervoor het bestaande rioleringsstelsel dient te worden aangepast. Aanpassing van het rioleringsstelsel biedt de kans om een gescheiden stelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater afgekoppeld kan worden.

Hemelwater dat op de locatie valt komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater terecht. Watervervuiling dient te worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken bij de bouw van de appartementen, woningen en andere gebouwen. Ook wordt geadviseerd geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

In de Tjalke van der Walstraat ligt een gescheiden riool. Dus hemelwater verplicht afkoppelen en op het hemelwaterriool aansluiten. Buffering en infiltratie lijkt dan niet nodig te zijn.

Vergunningen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn:

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronningen);
- het lozen van (afval)water op het oppervlaktewater, zoals de boezem;
- het toepassen van grond in een watergang;
- het graven of dempen van sloten;
- de aanleg van dammen of duikers.

Dergelijke activiteiten kunnen van toepassing zijn bij de verdere uitwerking van het plan. Meer informatie hierover is te vinden op de website van Wetterskip Fryslân.

Conclusie

Op 12 november 2017 is Wetterskip Fryslân en de gemeente Súdwest-Fryslân middels de Digitale Watertoets geïnformeerd over het initiatief. Hieruit is gebleken dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen, voorwaarden en eisen zijn opgenomen in voorliggende waterparagraaf. Wetterskip Fryslân gaat er vanuit dat bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met deze waterparagraaf. Wijzigingen in het plan of vragen ten aanzien van de voorwaarden en eisen, als ook over de vergunningprocedure, zijn aanleiding om Wetterskip Fryslân om nader advies te vragen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Relevant kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Súdwest-Fryslân de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit omgevingstype is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Een ander omgevingstype is 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dit milieuaspect wordt niet verlaagd.

Navolgende tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen. Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming kunnen worden gevestigd.

Betekenis voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig. Ook bevinden zich in de nabijheid een aantal bedrijven:

- Op circa 70 meter, aan de zuidoostzijde van het plangebied is de plaatselijke brandweer en politie gevestigd. Voor brandweerkazernes geldt een richtafstand van 50 meter op basis van geluid (categorie 3.1). Voor een politiekantoor kan van dezelfde richtafstand uit worden gegaan. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan en levert geen belemmering op.
- Aan de oostzijde ligt op ruim 30 meter van de grens van het plangebied een tuincentrum. Hiervoor geldt, op basis van geluid, een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Ook hier wordt voldaan aan de richtafstand.
- Op ruim 220 meter is een ponyclub/rijvereniging gelegen. Voor maneges geldt een richtafstand van 50 meter op basis van geur (categorie 3.1). Hier wordt ruimschoots buiten gebleven.
- Op ruim 160 meter vanaf de rand van het plangebied is een bedrijfslocatie gelegen. Op deze locatie zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Daarvoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Ook hier wordt dus ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Tevens is de voorgenomen activiteit ook een milieubelastende functie voor de omgeving. Voor verpleeghuizen geldt een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Omliggende woningen liggen op voldoende afstand van deze functie.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende afstand is tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bedrijvigheid dat zowel de bedrijven niet door de voorgenomen ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt als dat hinder en gevaar bij de woningen voldoende wordt voorkomen. Er is sprake van voldoende ruimtelijk gescheiden tussen de ontwikkeling en de milieubelastende activiteiten.

4.6 Verkeer en parkeren

Relevant kader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de verkeersstructuur en de verkeersstromen. Om inzicht te krijgen in het huidige verkeersbeeld en de effecten van de voorgenomen activiteit is een verkeersonderzoek uitgevoerd, die hieronder wordt beschreven. Onderzocht is wat de omvang is van de huidige en toekomstige hoeveelheid verkeer en de bijbehorende parkeervraag. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van CROW-kengetallen.

Huidige situatie

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via aansluitingen op de Tjalke van der Walstraat. Uit verkeerstellingen blijkt dat de huidige intensiteit op de Tjalke van der Walstraat circa 2.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. In de huidige situatie is geen sprake van knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid of de doorstroming.

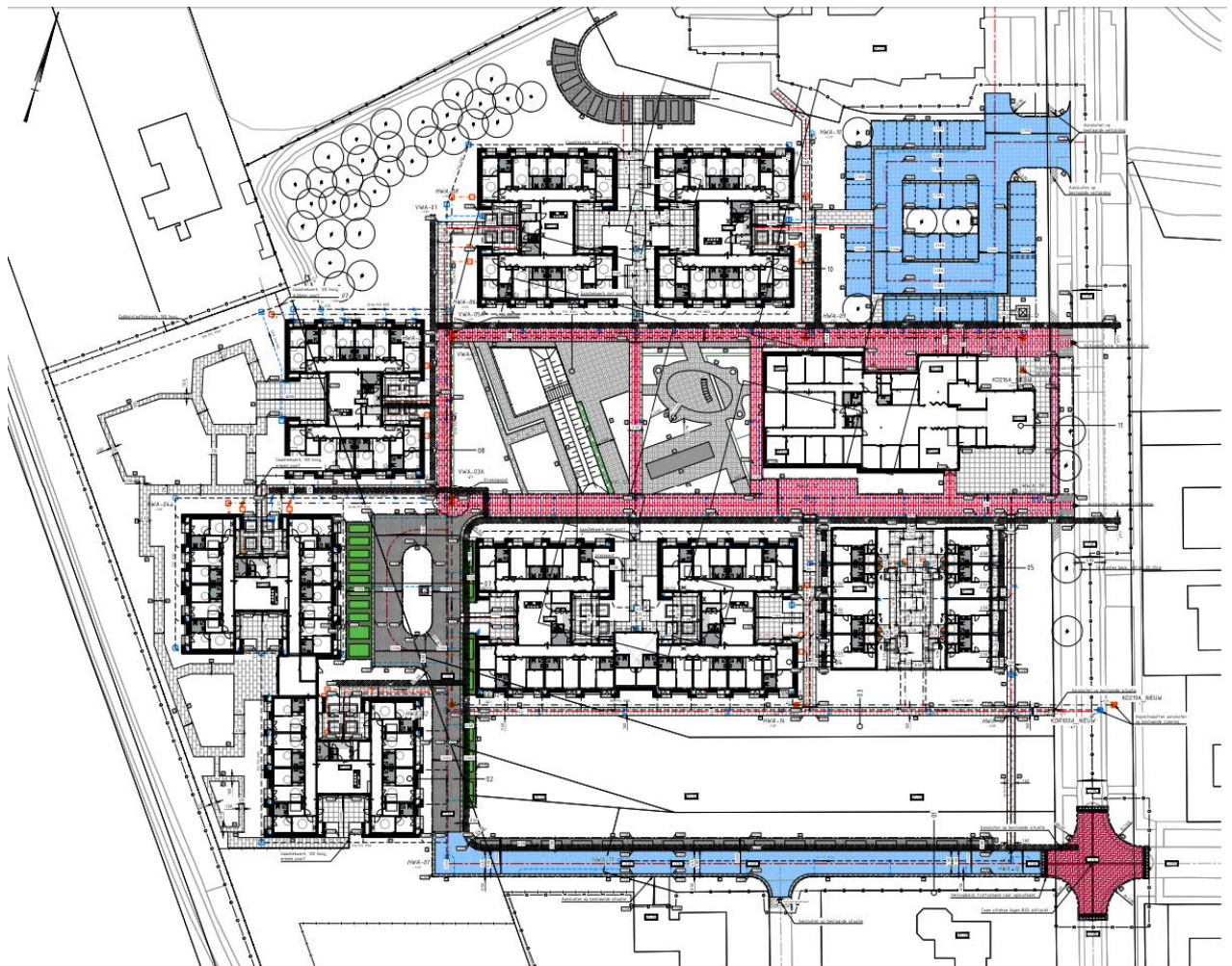
Toekomstige situatie

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt ook in de toekomstige situatie plaats via aansluitingen op de Tjalke van der Walstraat. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen activiteit wordt geschat op maximaal 264 motorvoertuigbewegingen per weekdag etmaal. Hierbij is uitgegaan van de maximale kencijfers op een gemiddelde weekdag (zie bijlage 11 voor een nadere onderbouwing). Dit is een worst-case uitgangspunt omdat er deels sprake is van vervangende nieuwbouw. Een deel van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied is daarmee al opgenomen in de bestaande verkeersintensiteit.









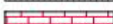




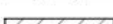


Aangenomen wordt dat het verkeer op de Tjalke van der Walstraat zich evenredig zal verdelen over de noordelijk en zuidelijke richting. De maximale toename bedraagt op basis van deze aanname 132 motorvoertuigen per etmaal. Dergelijke kleine toenames zullen niet ten koste gaan van de verkeersveiligheid of de doorstroming.

De bevoorrading van het 'kasgebouw' en voor de overige gebouwen zal op eigen terrein plaatsvinden, meer specifiek op het parkeerterrein van de '48 parkeerplaatsen'. Dit parkeerterrein biedt voldoende ruimte voor de bevoorrading en leidt niet tot een verkeersonveilige situatie.



Figuur 13a: Overzicht voorzieningen van openbaar nut.

LEGENDA VERHARDING NIEUW

	kant verharding
	aanbrengen opsluitband 80x200mm
	aanbrengen opsluitband 120x250mm
	aanbrengen trottoirband 100/200x250mm
	opnieuw stellen trottoirband
	aanbrengen gootregel, bestaand uit strekklag bss of sbs (soort en formaat aangeven)
	aanbrengen molgoot, betonstraatstenen, KF, kleur grijs, 5 streklagen
	aanbrengen rolstoelvriendelijke oversteek
	aanleghoogte t.o.v. NAP
	aanleghoogte t.o.v. NAP
	K&L strook
	aanbrengen graskieken 600x400x120mm
	aanbrengen betontegels, kleur: lavaro, afm. 315x105x60mm, roodzwart
	aanbrengen betontegels, kleur: breccia grigio, afm. 200x400x50mm, grijs
	aanbrengen betontegels, kleur: breccia bianco, afm. 500x500x50mm, wit
	aanbrengen betontegels, kleur: grijs, afm. 300x300x50mm
	herstraten vrijgekomen verharding, betonstraatstenen KF
	herstraten vrijgekomen verharding, DF, keperverband, kleur geel
	herstraten vrijgekomen verharding, DF, halfsteensverband, kleur rood
	aanbrengen betonstraatstenen, KF, keperverband, kleur grijs
	aanbrengen betonstraatstenen, KF, elleboogverband, kleur antraciet
	aanbrengen betonstraatstenen Hydro Lineo
	aanbrengen grasbetonregel, 400x600x120mm, grijs
	aanbrengen Noptop BSS, tilrood, keperverband
	herstraten, functie, formaat, kleur
	materiaalscheiding en/of wijziging in richting en/of verband
	aanbrengen dubbelstaafhekwerk, hoog 1,00m
	aanbrengen gaashekwerk, hoog 1,20m
	toekomstige bebouwing
	muur bebouwing
	dakrand bebouwing
	trafo station
	ondergrondse container

Figuur 13b: legenda bij figuur 13a.

Parkeren

In onderstaande tabel is de parkeerbalans voor de toekomstige situatie weergegeven (gebaseerd op Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018). Het gezondheidscentrum is hierbij niet apart opgenomen omdat deze functie verdisconteerd is in de parkeervraag voor de zorgappartementen.

Onderdeel	Programma		Parkeernorm	Parkeervraag
	bvo m ²	woningen		
Zorgappartementen		64	0,5	32
Zelfstandige woningen		14	1,5	21
Centrumfuncties (commercieel)	600		3	18
Centrumfuncties (niet-commercieel)	1.000		1	10
Totaal				81

Binnen het plangebied wordt voorzien in 82 parkeerplaatsen. Hiermee is voldoende ruimte om de parkeervraag in te passen. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht in de directe omgeving van het plangebied.

Ook zal in plan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor fietsers.

4.7 Geluid

Relevant kader

De planlocatie ligt binnen de akoestische invloedssfeer van de 30 km-wegen Tjalke van der Walstraat, Westeweg, Kerkhoflaan en Slaperdijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt echter wel rekening te houden met de geluidbijdrage vanwege dergelijke wegen. Dit ter borging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

Betekenis voor het plan

Doel van het akoestisch onderzoek, dat als bijlage 11 is bijgevoegd, is het bepalen van de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen. Naar analogie van het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde (50 km-) wegen is voor het te hanteren toetsingskader aangesloten bij de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend aandacht besteed aan de akoestisch effecten op de omliggende woningen vanwege de door de nieuwbouw veroorzaakte verkeersgeneratie (= aantrekkend verkeer t.b.v. de nieuwe woningen).

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste $L_{den} = 56\text{dB}$ bedraagt (exclusief 5 dB correctie). De Tjalke van der Walstraat is daarbij maatgevend voor de geluidbelasting. Afhankelijk van de situering van de woningen/zorgappartementen tot de Tjalke van der Walstraat is de situatie qua akoestisch woon- en leefklimaat als goed tot acceptabel te beoordelen.

Van belang is wel dat het binnenniveau beperkt blijft tot ten hoogste 33 dB. Voor de meest geluidbelaste appartementen en woningen type D1 en H1 betekent dit dat nader aandacht dient te worden besteed aan de gevelgeluidwering. Verwacht wordt dat met de toepassing van volledig mechanische ventilatie of de toepassing van geluidgedempte ventilatievoorzieningen aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan.

Uit het onderzoek volgt verder dat ter plaatse van de omliggende woningen de geluidbelasting niet significant toeneemt als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid niet aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg staat.

4.8 Luchtkwaliteit

Relevant kader

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waarin in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm verleent het college van burgemeester en wethouders alleen een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- Het vergunde plan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- De luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- Het vergunde plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- De ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" (NIBM) als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen.

Betekenis voor het plan

Voor ontwikkelingen met maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De ontwikkeling van De Finke valt daar ruimschoots binnen. Er is echter niet alleen sprake van alleen woningbouw. Daarom is tevens gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Door middel van de NIBM tool (versie mei 2017) is onderzocht of aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit kan worden voldaan of dat nadere berekeningen voor luchtkwaliteit noodzakelijk zijn.

In onderstaande afbeelding is de ingevulde rekensheet weergegeven, waarbij gebruik is gemaakt van de in paragraaf 4.6 gehanteerde verkeersgegevens (voor vrachtverkeer is op basis van de verkeerstelling op de Tjalke van der Walstraat uitgegaan van een aandeel van 8%). Uit de quickscan blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer vanwege de nieuwe functies in het gebied niet in betekende mate is en nader onderzoek niet nodig is.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		264
Aandeel vrachtverkeer		8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De herontwikkeling van De Finke voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9 Externe veiligheid

Relevant kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi), worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt;
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatie-waarde geeft hierbij een indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt, afhankelijk van de ontwikkeling, een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Betekenis voor het plan

Op ruim 500 meter van het plangebied is een handel in en reparatie van auto's en motorfietsen met een LPG tankstation gelegen. De afstand is zodanig dat het plangebied valt buiten het invloedsgebied van het LPG tankstation die 150 meter bedraagt. Een

onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet nodig. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Milieueffectrapportage

Relevant kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Voor een aantal activiteiten geldt daarom een zogenoemde m.e.r.-plicht (C-lijst in het Besluit m.e.r.). Deze activiteiten worden gekenmerkt door het feit dat zij over het algemeen belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Voor andere activiteiten geldt dat zij afhankelijk van de omstandigheden nadelige milieugevolgen kunnen hebben (D-lijst in het Besluit m.e.r.). Voor deze laatste activiteiten geldt een zogenaamde m.e.r.-beoordelingsplicht. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) geeft aan of voor een project een m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing is.

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een zorgcomplex, wat als activiteit is opgenomen in de D-lijst onder categorie D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante (indicatieve) drempel is voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Met de ontwikkeling van het nieuwe zorgcomplex met 64 woningen, 1.560 m² bvo overige functies, 14 zorgwoningen en een plangebied van circa 4 hectare worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde "vormvrije m.e.r.- beoordeling". Pas als is vastgesteld dat belangrijk nadelige gevolgen zijn uitgesloten, geldt voor de activiteit geen verdere m.e.r.-plicht. Voor de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' geldt sinds de gewijzigde m.e.r.-richtlijn (7 juli 2017) nagenoeg dezelfde beoordelingsprocedure als voor de m.e.r.-beoordeling van activiteiten die boven de drempelwaarde zitten.

Betekenis voor het plan

In het kader van het besluit m.e.r. is een aanmeldnotitie opgesteld waarmee de initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om te beoordelen of een m.e.r.-procedure nodig is. In deze aanmeldingsnotitie is de benodigde informatie opgenomen die voor deze beoordeling nodig is. Op 29 november 2018 heeft de gemeente Súdwest-Fryslân de aanmeldnotitie beoordeeld en heeft, gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, geconcludeerd dat er geen belangrijke milieugevolgen aan de orde kunnen zijn die het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure rechtvaardigen.

De gemeente heeft besloten dat voor de afwijking van het bestemmingsplan voor de herinrichting van De Finke geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. In bijlage 12 is het besluit en is de aanmeldnotitie opgenomen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Proces

Op grond van artikel 3.7 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing op omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Finke te Koudum

Ten behoeve van het planvoornemen is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan hebben voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 16 november 2018 tot en met 27 december 2018. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt in onderhavig geval een anterieure overeenkomst gesloten. De overeenkomst wordt getekend voordat een besluit is genomen op de omgevingsvergunningaanvraag. Op basis van deze verantwoordelijkheid is ontwikkeling en de herziening financieel-economisch uitvoerbaar.

6 Conclusie

De herontwikkeling van De Finke past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Koudum). Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (planologisch strijdig gebruik) met omgevingsvergunningen van het bestemmingsplan afgeweken. Ten behoeve van deze omgevingsvergunningen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Vanuit het beleid blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat de ontwikkeling goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied. De ontwikkeling van de Finke is getoetst aan alle milieuaspecten. Op basis daarvan is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het milieu. De wettelijk voorgeschreven normen worden niet overschreden, verbodsbepalingen worden niet overtreden en/of er is een ontheffing verleend door het bevoegd gezag. De afwijking van het vigerend bestemmingsplan is aanvaardbaar en de ontwikkeling sluit aan bij de beleidsdoelen van de gemeente en getuigt van een goede ruimtelijke ordening.