

**BESTEMMINGSPLAN DOKKUM - TERREIN
DE SIONSBERG EN DE WAADWENTE**

**Bestemmingsplan Dokkum - Terrein De
Sionsberg en De Waadwente**

Code 101009 / 14-07-11

GEMEENTE DONGERADEEL 101009 / 14-07-11
BESTEMMINGSPLAN DOKKUM - TERREIN DE SIONSBERG EN DE
WAADWENTE

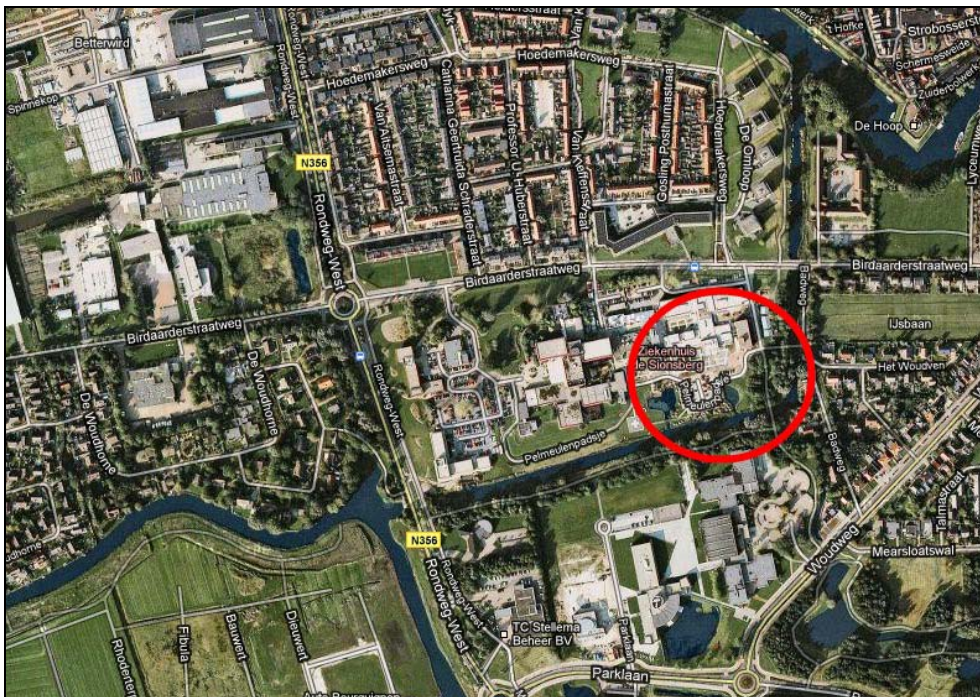
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	2
1. 3. Begrenzing plangebied	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BELEID	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANBESCHRIJVING	6
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Voorgenomen ontwikkelingen	6
3. 3. Planuitgangspunten	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	10
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het terrein van ziekenhuis De Sionsberg en verpleeghuis De Waadwente in Dokkum hebben de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Er is onder meer een multifunctioneel centrum en een HOED (huisartsen onder één dak) gerealiseerd. Het verpleeghuis is enkele jaren geleden vernieuwd. In het kader van het lange termijn huisvestingsplan vinden vanaf 2011 diverse bouwactiviteiten plaats. Dit betreft nieuwe uitbreidingen, het verwijderen van tijdelijke bouwwerken en renovatie van bestaande bouwdelen van het ziekenhuis. Daarnaast wordt de kantorenflat aan de oostzijde van het terrein vervangen. Er zijn plannen om hier een nieuw multifunctioneel pand ten behoeve van De Waadwente en De Sionsberg te realiseren. De precieze invulling is momenteel nog niet bekend. Gedacht wordt onder meer aan kantoren, kleinschalige woonappartementen en piketkamers. Daarnaast zijn er plannen om meerdere nieuwe gebouwen op de huidige parkeerplaats voor werknemers te realiseren. De locatie, vorm en functie van deze gebouwen zijn momenteel nog niet concreet. Figuur 1 geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

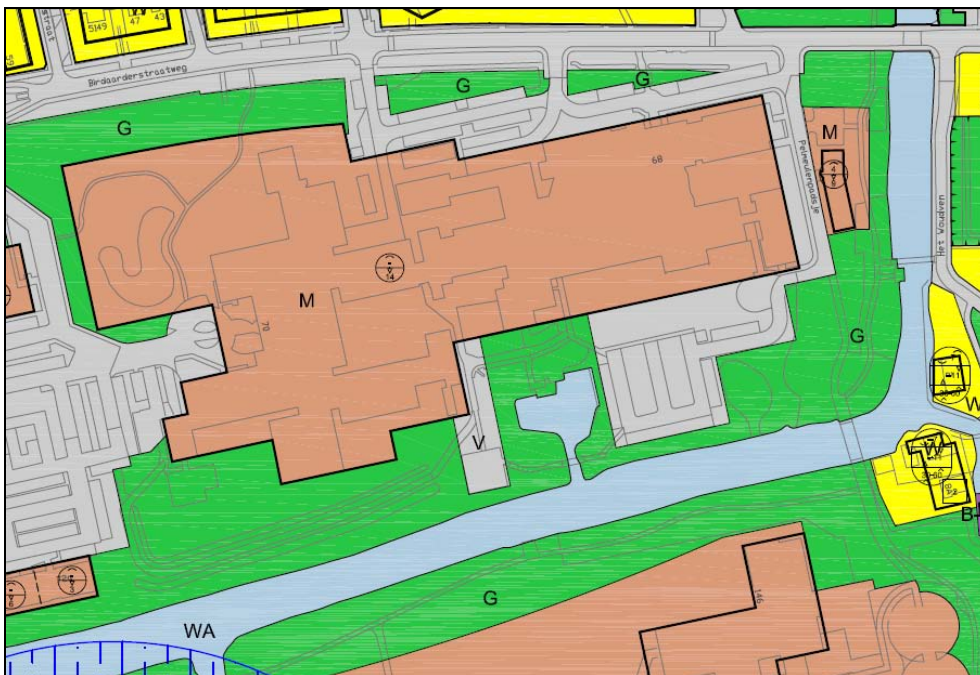
De genoemde herontwikkeling van de kantoren enerzijds en de nieuwbouw van de panden anderzijds is in het vigerende bestemmingsplan *Dokkum Bûten de bolwurken* niet toegestaan. Met de herontwikkeling van de kantorenflat wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd.

De beoogde nieuwe panden worden op het personeelsparkeerterrein beoogd, waar dit niet is toegestaan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Dokkum Bûten de bolwurken* (vastgesteld op 8 april 2010). In figuur 2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan te zien, met daarin het terrein van ziekenhuis De Sionsberg en het verpleeghuis De Waadwente. Het grootste gedeelte van het ziekenhuisterrein heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximale bouwhoogte is 14 meter.

Daarnaast heeft de parkeerplaats voor werknemers en het heliplatform de bestemming 'Verkeer'. Tot slot heeft de vijver de bestemming 'Water' en de overige gronden de bestemming 'Groen'. Het is niet toegestaan binnen deze bestemming gebouwen te realiseren.

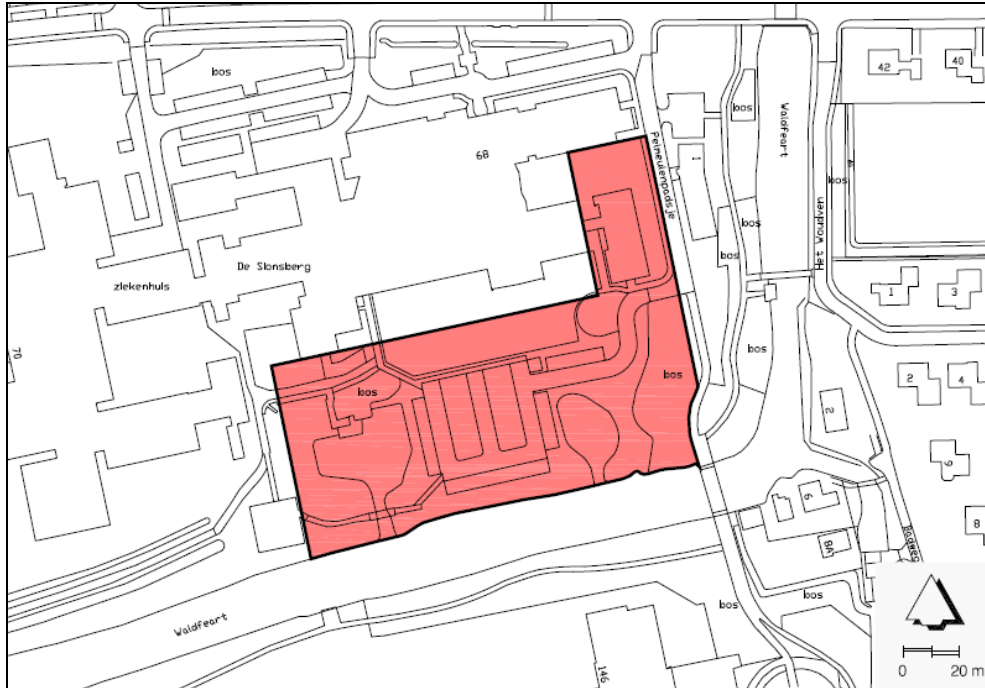


Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Dokkum Bûten de bolwurken

1. 3. Begrenzing plangebied

Aan de oostkant ligt de plangrens langs het Pelmeulenpadsje, een doorgaande fietsroute over de Woudvaart richting het Dockingacollege. Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Woudvaart. De vijver is wel opgenomen in het plangebied. De noordelijke plangrens loopt deels langs het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.

Tevens is een deel van het bestaande bouwvlak meegenomen in het plangebied. Dit betreft (globaal) het te herontwikkelen gebied. Aan de westkant vormt het heliplatform de grens. Onderstaande figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 3. De begrenzing van het plangebied

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

2. 2. Provinciaal beleid

Streekplan 'Om de kwaliteit fan de romte'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân* (vastgesteld op 13 december 2006). De provincie zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Dokkum is in het *Streekplan* aangewezen als regiostad, binnen de regio Noordoost-Fryslân. Ingezet wordt op een bundeling van een breed scala aan bedrijventerreinen, kleine tot middelgrote kantoren, verschillende toeristische activiteiten en diverse voorzieningen met een (boven)regionale uitstraling.

Dit bestemmingsplan maakt enerzijds een herontwikkeling en anderzijds uitbreiding van de activiteiten op het bestaande ziekenhuisterrein van Sionsberg mogelijk. Dit sluit goed aan bij de uitgangspunten zoals deze verwoord zijn in het *Streekplan*.

Provinciale Verordening Romte (ontwerp)

In de Provinciale Verordening Romte Fryslân zijn de beleidsuitgangspunten uit het *Streekplan* vastgelegd. Concreet voor dit bestemmingsplan geeft de verordening geen regels waar rekening mee gehouden dient te worden.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum

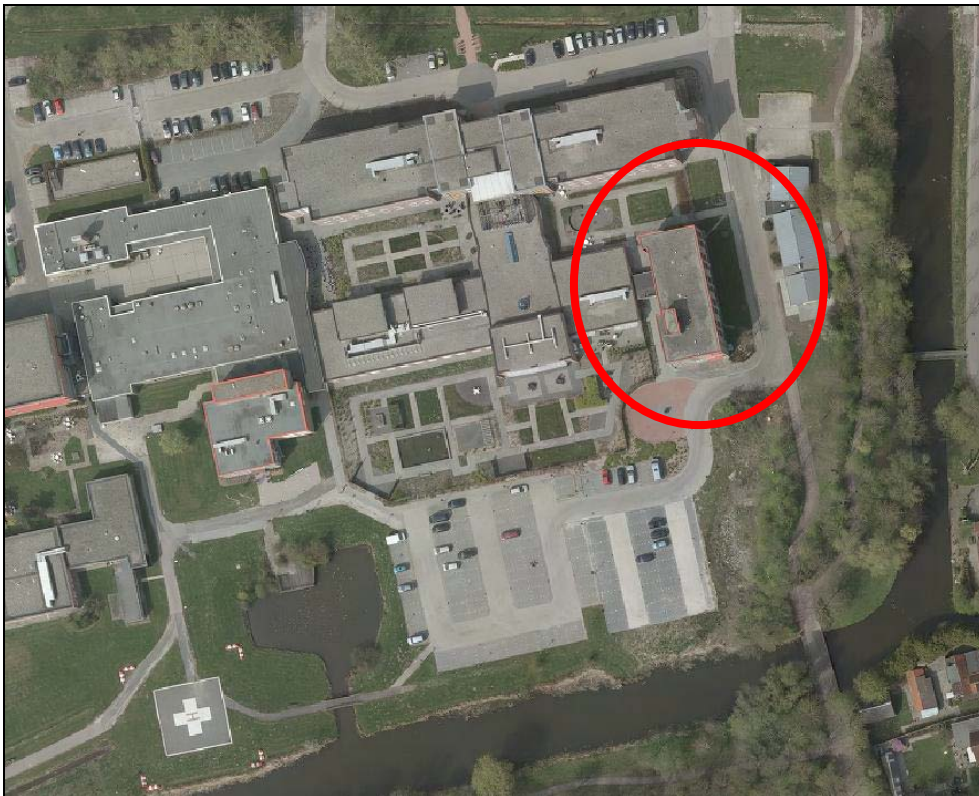
Voor het bundelingsgebied is de een structuurvisie opgesteld, namelijk de *Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum*.

Ten aanzien van voorzieningen wordt aangegeven dat stedelijke centra voldoende ruimte voor openbare voorzieningen, gezondheidszorg en onderwijs moeten hebben. Dit is essentieel voor de positie van Dokkum als regiostad en voor het gehele bundelingsgebied. (Boven)regionale voorzieningen krijgen een plaats in Dokkum. Ingezet wordt op clustering in een centrale zone langs de Rondweg West. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij het gemeentelijke beleid.

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oostelijke gedeelte van het terrein van De Sionsberg en De Waadwente. Ten noorden van het plangebied, aan de Birdaarderstraatweg ligt verpleeghuis De Waadwente. Het verpleeghuis is vrij nieuw en is verbonden met het ziekenhuis De Sionsberg. Aan het Pelmeulenpadsje staat een kantorenflat. Dit pand, de oorspronkelijke zusterflat, stamt uit de jaren '70. Aan de andere kant van de weg ligt De Oase, een huis voor palliatieve zorg. Ten zuiden van het ziekenhuiscomplex ligt de werknemersparkeerplaats. Langs het Pelmeulenpadsje ligt een groenstrook en een vijver. Tevens ligt hier, tussen het ziekenhuis en de Woudvaart, het heliplatform.



Figuur 4. Luchtfoto van een gedeelte van het terrein van De Sionsberg en De Waadwente met ligging kantorenflat

3. 2. Voorgenomen ontwikkelingen

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn in twee verschillende delen te onderscheiden. Ten eerste wordt de huidige kantorenflat gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het pand voldoet niet aan de moderne eisen. Er wordt een nieuw multifunctioneel pand op deze locatie voorzien. Gedacht wordt aan kleinschalige woonvormen op de begane grond. In de etages daarboven is ruimte voor kantoren.

Ook kunnen deze etages eventueel gebruikt worden voor zorgappartementen of andere diensten ten behoeven van het ziekenhuis of het verpleeghuis. De precieze vorm en uitvoering van het gebouw is nog niet bekend en wordt momenteel uitgewerkt.

Ten tweede zijn er plannen om op het huidige parkeerterrein meerdere multifunctionele panden te realiseren. Ook hier is de precieze invulling nog niet bekend. Gestreefd wordt naar flexibiliteit van de invulling van de gebouwen, nu en in de toekomst. De precieze locatie van deze panden is momenteel nog niet bekend. Ook de invulling van de rest van het terrein, waar nu ook de personeelsparkeerplaatsen zijn, is nog niet concreet.

3. 3. Planuitgangspunten

Om de herontwikkeling van de kantorenflat mogelijk te maken, is het bouwvlak verruimd. Het bouwvlak is aan de oostelijke zijde verruimd en ligt nu evenwijdig langs het Pelmeulenpadsje. Voor de zuidelijke grens van het bouwvlak is dezelfde grens aangehouden als de bouwgrens uit het vigerende bestemmingsplan *Dokkum Bûten de bolwurken*. Qua hoogte wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hierin is een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Echter, door de in de loop der jaren gewijzigde bouwvoorschriften, is een bouwhoogte van 15 meter wenselijk. Dit komt neer op 4 bouwlagen. Aangezien een groot gedeelte van het ziekenhuis en verpleeghuis ook uit 4 bouwlagen bestaat, is dit acceptabel.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen toegestaan. Binnen de bestemming zijn, naast maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen toegestaan. Hierdoor is er bij de herontwikkeling van (globaal) het personeelsparkeerterrein de mogelijkheid om flexibel met de inrichting van het terrein om te gaan. Tussen de Woudvaart en bestemming 'Maatschappelijk' is een groenstrook opgenomen. Dit om te voorkomen dat bebouwing te dicht op de Woudvaart gerealiseerd wordt.

De ontwikkeling van de nieuwe multifunctionele panden in het zuidelijke deel van het plangebied zijn mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat de ligging van de panden momenteel nog niet bekend is. Ook deze gebouwen mogen maximaal 15 meter worden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee, op meer dan 8,5 kilometer afstand. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen tussen Broeksterwoude en Veenwouden, op meer dan 7 kilometer afstand. Gezien de grote afstanden en de kleinschalige ontwikkeling, is er geen invloed te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de te slopen kantorenflat mogelijk geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Er wordt daarom geadviseerd om een aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren of er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. Mochten er daadwerkelijk vleermuizen aangetroffen worden, dan dienen maatregelen genomen te worden om de effecten op de beschermde soorten te minimaliseren. Het gaat hierbij vooral om het treffen van compenserende maatregelen, zoals de aanleg van nieuwe verblijfplaatsen. Het is de verwachting dat er voldoende maatregelen mogelijk zijn om de negatieve effecten op eventueel aanwezige vleermuizen te minimaliseren. Als deze maatregelen uitgevoerd worden, zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Voor de nieuwe panden ten zuiden van het ziekenhuis, moeten mogelijk bomen gekapt worden. Eveneens wordt de vijver gedempt. Aangezien de ontwikkeling van dit gebied mogelijk is gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek hiervoor nu nog niet aan de orde. Gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied en het huidige gebruik, worden er geen beschermde soorten verwacht die een belemmering kunnen vormen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningsstelsel.

De Friesche Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) adviseert voor de periode steentijd-bronstijd geen onderzoek uit te voeren. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt bij ingrepen groter dan 2500 m² een verkennend archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een kantorenflat mogelijk. De bestaande flat wordt gesloopt, waarna op dezelfde plek een nieuw pand gerealiseerd wordt. Het grootste gedeelte van de gronden zijn al verstoord. Archeologische waarden worden niet verwacht. Voor het gedeelte dat via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt, geldt een uitgestelde toets. Momenteel is nog niet bekend hoe groot de panden worden. Wel is er een verplichting in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij ingrepen groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek uit te voeren.

Er zijn met betrekking tot het aspect archeologie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Water

De herontwikkeling van de kantorenflat zorgt niet voor een toename aan verhard oppervlak. Voor de ontwikkeling die nu bij recht mogelijk wordt gemaakt, is watercompensatie dan ook niet aan de orde. Het plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bouwvlak op de kaart op te nemen om de realisatie van één of meerdere nieuwe gebouwen mogelijk te maken.

Dit houdt dus een toename van verhard oppervlak in. Tevens wordt (mogelijk) de bestaande vijver gedempt. De realisatie van de nieuwe gebouwen is nu nog niet aan de orde. Mocht de vijver gedempt worden, dan wordt daar een watervergunning voor aangevraagd. Eventuele compensatie zal dan aan de orde komen.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De dichtstbijzijnde woningen liggen aan de Badweg. De minimale afstand tussen het plangebied (zowel de te herontwikkelen kantorenflat als de ontwikkeling op het huidige parkeerterrein) is 40 meter. In de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009) is een richtafstand van 30 meter opgenomen voor ziekenhuizen en verpleeghuizen. De afstand van 40 meter wordt dan ook voldoende geacht.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Dockingacollege. De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door deze school en andersom. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied, waar in concreet straks ingrepen gaan plaatsvinden, is al lange tijd in gebruik als kantoorflat, behorende bij het ziekenhuisterrein. De verwachting is dan ook dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn die de bouw van het nieuwe pand tegen kunnen houden. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het pand wordt een bodemonderzoek bijgevoegd. Er zijn met betrekking tot het aspect bodem geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van wegen waarvoor een geluidsonderzoek uitgevoerd moet worden.

Ten zuidoosten van het plangebied, op meer dan 200 meter afstand, ligt de Woudweg. Op een klein gedeelte van de Birdaarderstraatweg geldt een snelheidsregiem van 50 km/u. Dit gedeelte ligt echter op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Luchtverkeerslawaaï

Op het terrein van het ziekenhuis ligt een heliplatform, waar helikopters met patiënten kunnen landen. Het platform wordt ongeveer 8 keer per jaar gebruikt en maakt deel uit van het ziekenhuisterrein. Gezien het beperkte gebruik van het platform, is er slechts op zeer beperkte momenten sprake van geluidsbelasting op het nieuwe pand. Dit vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de kantorenflat.

Voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling geldt dat deze dicht bij het helikopterplatform ligt. In de toekomst is de verwachting dat het platform echter niet meer gebruikt gaat worden. Momenteel worden hierover met verschillende partijen gesprekken gevoerd.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de gemeente Dongeradeel zijn geen knelpunten bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Met het bestemmingsplan wordt slechts een relatief kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft deels een bestaande functie en deels een intensivering van het gebruik. De verkeersaantrekkende werking zal dan ook niet dermate groot zijn, dat er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen of buisleidingen aanwezig. Tevens vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waar rekening mee gehouden moet worden. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

Tussen de Woudvaart en het te herontwikkelen terrein is de bestemming "Groen" opgenomen. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Maatschappelijk

Het te herontwikkelen gebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens zijn bijzondere woonvormen mogelijk. Gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. De maximale bouwhoogte is 15 meter.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt op de verbeelding een bouwvlak aan te brengen. Dit om de nieuwe panden mogelijk te maken. Bij ingrepen groter dan 2500 m² moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

De precieze locatie is niet vastgelegd. Wel is de bouwhoogte, net als de rest van het terrein, vastgelegd op een maximale hoogte van 15 meter.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast wordt door de initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De plannen voor de herontwikkeling worden op deze avond toegelicht.

Overleg

Gezien de geringe verandering van het planologisch regiem, en het ontbreken van Rijks- en provinciaal belang, is het bestemmingsplan alleen voorgelegd aan het waterschap. De reactie is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord. De zienswijze van de provincie is aanleiding geweest voor aanpassing van een planregel. Aan artikel 4.6 (wijzigingsbevoegdheid) is de 'mits' toegevoegd dat ingrepen vanaf 2500 m² moeten worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van de kantorenflat en de eventuele nieuwbouw van de multifunctionele panden betreft een initiatief van zorggroep Pasana. De gemeente Dongeradeel heeft geen financiële bemoeienis met de plannen. Alle kosten worden gedragen door de zorggroep. Het plan wordt daarom financieel uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturings­mogelijkheden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw­categorien en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatief­nemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Onder andere kosten voor aanpassing van de infrastructuur en eventuele planschade zijn hierin geregeld. Aangezien de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

===