

Bestemmingsplan Goutum  
Overijsselseweg 10 (Waterenclave)

---

Colofon:

Opdrachtgever: N.N.

Contactpersoon: N.N.

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur  
Contactpersoon: N.N.  
Telefoon: 0512-369900  
Telefax: 0512-369901  
Email: [info@spoelstra-advies.nl](mailto:info@spoelstra-advies.nl)

Datum: Drogeham, december 2023

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis/huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie ontstaansgeschiedenis/huidige situatie	7
3. Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. Vormvrije mer-beoordeling	11
4.1 Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?	11
4.2 Procedure	11
5. Omgevingsaspecten	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Milieuzonering	13
5.3 Luchtkwaliteit	13
5.4 Licht	14
5.5 Ecologie	14
5.6 Archeologie	15
5.7 Landschappelijke inpassing/Erfinrichtingsplan	15
5.8 Externe veiligheid	16
5.9 Water	17
5.10 Bodem	17
5.11 Wet Natuurbescherming	17
5.12 Verkeer, parkeren en geluid	18
5.13 Kabels en leidingen	19
5.14 Conclusie	19
6. Juridische planbeschrijving	20
6.1 Toelichting op het juridische systeem	20
6.2 Toelichting op de bestemming	20
7. Uitvoerbaarheid	21
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.2 Economische uitvoerbaarheid	21

## Bijlagen

Bijlage 1	Principe-toestemming gemeente Leeuwarden d.d. 2 juni 2021
Bijlage 2	Luchtkwaliteitsrapportage
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Erfinrichtingsplan
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6	Tekening watercompensatie
Bijlage 7	Tekening verwijdering verharding
Bijlage 8	Weergave digitale watertoets
Bijlage 9	Mailverkeer Wetterskip Fryslân 02-08 -022
Bijlage 10	Maatregelen-tekening Wetterskip Fryslân
Bijlage 11	Bodemonderzoek
Bijlage 12	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 13	Aeriusberekening bouwfase
Bijlage 14	Aeriusberekening gebruiksfase
Bijlage 15	Begeleidend mailbericht bij parkeerberekening
Bijlage 16	Parkeerberekening
Bijlage 17	Rapportage Verkeerslawaaï
Bijlage 18	Rapportage Industrielawaai
Bijlage 19	Klic-melding 1
Bijlage 20	Klic-melding 2
Bijlage 21	Klic-melding 3
Bijlage 22	Welstandsadvies

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Op de hoek van kruispunt Overijsselseaan - Hendrik Algrawei, net buiten de stad Leeuwarden bevindt zich een voormalige productielocatie van de waterleiding. Het gebied ligt formeel aan de Overijsselseweg die parallel is gelegen aan de Overijsselseaan en de Boksumerdyk. Het gebied bestaat uit twee kavels van samen 5.204 m<sup>2</sup> (4.744 m<sup>2</sup> en 460 m<sup>2</sup>). De kavels zijn kadastraal bekend als Gemeente Huizum, Sectie I, Nummer 162 en Gemeente Huizen, Sectie I, Nummer 68. Ten westen van het perceel zal op korte termijn de nieuwe wijk van Leeuwarden 'Middelsee' verrijzen die wordt ingesloten door het Van Harinxma-kanaal en het spoor Leeuwarden-Zwolle.

Het gebied werd al geruime tijd niet meer gebruikt als productielocatie ten behoeve van het drinkwaterproces. Om onnodige leegstand en verval te voorkomen besloot het waterleidingbedrijf Vitens het gebied en de verschillende gebouwen in 2020 te verkopen.

Omdat Vitens grote waarde hechte aan een visie op een (duurzame) herbestemming van het terrein werden de geïnteresseerden uitgenodigd hun toekomstige ideeën extra toe te lichten. Deze ideeën werden vervolgens beoordeeld en aan de hand van criteria: innovatief, duurzaamheid en kwaliteit van het plan en inpassing omgeving. In september 2020 kreeg initiatiefneemster te horen dat zij met haar plan het hoogst gescoord had op deze onderdelen en daarmee in de mogelijkheid werd gesteld het complex te kopen. In november 2020 heeft de overdracht plaats gevonden en vanaf dat moment is begonnen met de ontwikkeling van een nieuwe toekomst van dit bijzondere gebied.

Op 6 mei 2021 is een principe-verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden voor de realisatie van:

1. Een kantoorruimte in het voormalige pompgebouw;
2. De realisatie van parkeerplaatsen;
3. De realisatie van een ontvangstruimte met bioscoop en horeca (ten dienste van bezoekers van de waterenclave) met op de verdieping 2 woonstudio's waar nieuwe watertoepassingen/-uitvindingen in de praktijk kunnen worden getest;
4. De realisatie van een werkplaats met leslokalen;
5. De realisatie van warmteopslag in de bestaande voormalige waterkelders;
6. De realisatie van een fietsenstalling;
7. De realisatie van een nieuwe toegangsweg.

Dit alles om de bezoeker kennis te laten maken met de geschiedenis en de ontwikkeling van de productie van schoon drinkwater c.a. waarbij tevens een beeld wordt gegeven van de moderne ontwikkelingen op dit gebied. Daarnaast wordt ter plaatse gewerkt aan de ontwikkeling van een duurzaam waterwinproces met nieuwe toepasbare technieken ten behoeve van de consument.

Bij brief d.d. 2 juni 2021 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden in principe ingestemd met dit initiatief (zie bijlage). Daarin is aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omdat het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het indienen van ondermeer een ruimtelijke onderbouwing is daarbij een vereiste. Aangezien initiatiefneemster de realisatie van genoemde verschillende onderdelen in tijd wenst te faseren is in overleg met het bevoegd gezag gekozen voor een partiele herziening van het bestemmingsplan. Dit plan beoogt daarin te voorzien.

### 1.2 Plangebied

De projectlocatie ligt op de hoek van kruispunt Overijsselseweg - Hendrik Algrawei, net buiten de stad Leeuwarden. In figuur 1 is de ligging van de betreffende locatie weergegeven.



Figuur 1: ligging projectgebied (bron: Ruimtelijke plannen)

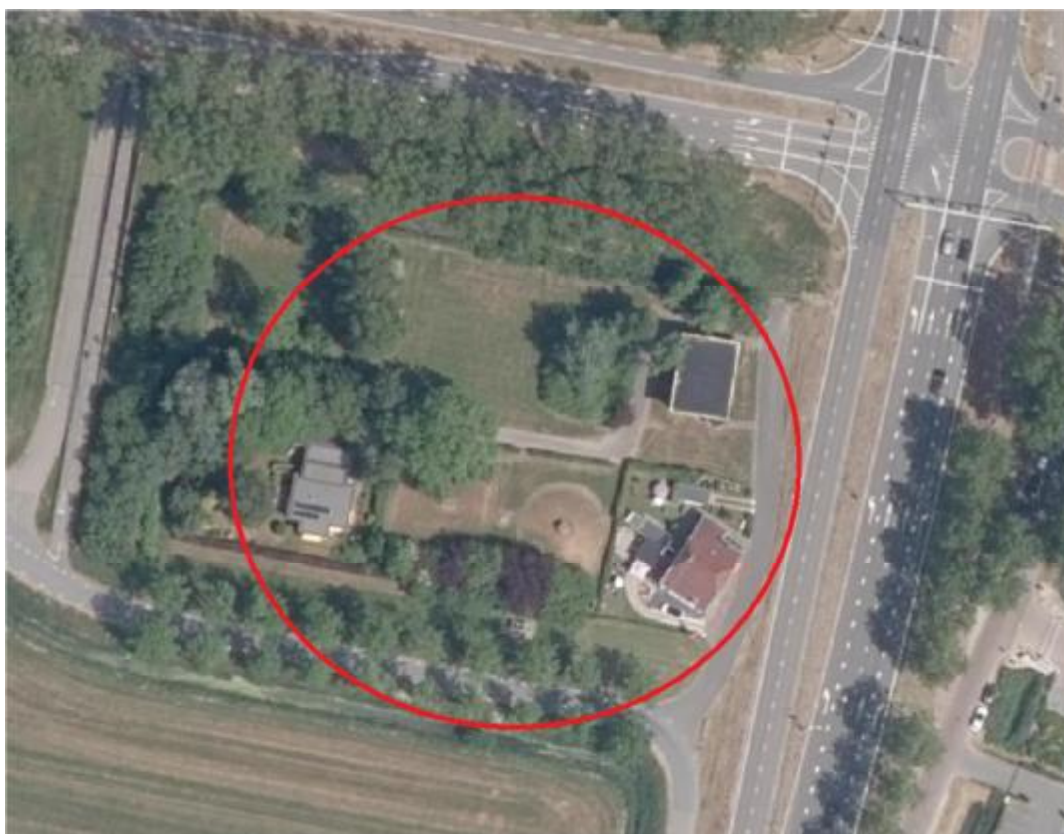
### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

## HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis/huidige situatie

Op het perceel Overijsselseweg was van 1905 tot 20210 een zogenaamd aanjaagstation met waterreservoirs (reinwaterkelder) in bedrijf. Kort samengevat zorgt een aanjaagstation ervoor dat het door pompstations aangevoerde (drink)water van elders onder voldoende druk verder wordt verpompt. Het onderhavige aanjaagstation is nog het oudste bestaande aanjaagstation van Friesland. Vanwege de architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde is het aanjaagstation in 2014 aangewezen als gemeentelijk monument. Het gebouw ten behoeve van het aanjaagstation met twee reinwaterkelders zijn thans nog aanwezig en worden in de nieuwe waterenclave hergebruikt met respect voor de architectuur en cultuurhistorie. Daarnaast bevinden zich nog drie woningen in de directe nabijheid van het voormalige aanjaagstation die wel deel uit hebben gemaakt van het gehele complex maar thans qua eigendomssituatie zijn afgescheiden van het projectgebied. Het betreft een voormalige dubbele dienstwoning zuid-oostelijk van het projectgebied (de oorspronkelijke woningen van de stoker en machinist) en een voormalige veestalling die later is omgebouwd als bungalow voor het toenmalige hoofd van de technische dienst (westelijk van het project-gebied). Deze drie woningen worden bewoond. De toegang tot de betreffende percelen vindt plaats via de Overijsselseweg.



Figuur 2: Luchtfoto van de bestaande bebouwing (bron Ruimtelijke plannen)



## 2.2 Beoogde situatie

Het bestaande aanjaagstation zal worden aangewend als zelfstandige kantoorruimte voor het architectenbureau van initiatiefneemster. Ten behoeve van deze nieuwe functie zal het gebouw worden verbouwd met behoud van de karakteristieke aanzichten. In samenspraak met de monumentencommissie is besloten één grote ingreep te plegen door een vijf meter hoge glazen pui aan te brengen in de achtergevel. Deze pui verzorgt niet alleen de gewenste openheid, transparantie en noodzakelijke lichttoetreding maar zorgt ook voor de relatie van het gebouw met zijn omgeving.

Het nieuwe perceel zal worden ontsloten vanaf de Boksumerdyk in plaats van vanaf de Overijsselseweg. Deze eeuwenoude inpolderingsdijk (1275) heeft destijds bijgedragen aan de inpoldering van de Middelsee en krijgt in de komende jaren betekenis als toegangsweg naar het wijkdeel Fellingen van de nieuw te bouwen wijk Middelsee. Door in het verlengde van het nieuwe toegangspad ook de parkeerplaatsen te situeren kan de doodlopende Overijsselseweg worden afgewaardeerd.

Vanaf de parkeerplaatsen wordt de bezoeker via het water geleid naar het nieuw te bouwen ontvangstgebouw. Door dit ontvangstgebouw parallel aan het water te situeren ontstaat er een buffer tussen de ontsluitingsweg van Middelsee, de Hendrik Algrawei, en het groene hart van het gebied. Bijkomend voordeel aan de situering aan de noordzijde is dat het groene hart ondanks dit wat grootschaliger gebouw licht en zonnig blijft. Om aan te sluiten bij het algemene thema van het gebied (Waterwinning) is er een referentie gezocht voor wat betreft de vormgeving van het ontvangstgebouw. Voor de vormgeving is aansluiting gezocht bij de vormgeving van een pompstation. Door zijn schaal en maat zal het gebouw daarmee als belangrijkste gebouw van het gebied (en ontvangstgebouw), herkend worden. Het gebouw kent duidelijk twee zijden: een gesloten- en open zijde. Waarbij het gebouw zich aan de zuidzijde opent naar het groene hart van het gebied. Naast de algemene entree bevinden er zich in het gebouw een café/restaurantje, bioscoopzaaltje (ten behoeve van de bezoekers van waterenclave) en twee "uitvinderswoningen". In deze uitvinderswoningen worden, doormiddel van dagelijks gebruik, nieuwe innovaties op het gebied van de water- en energietransitie getest. Bij de oorspronkelijke waterwinning wordt een pompstation ingezet om van ruwwater drinkwater te maken. In dit geval wordt het pompstation gebruikt om van losse ideeën, innovaties te maken.

Tegenover het nieuw te bouwen ontvangstgebouw liggen grotendeels onder de grond de twee oude Reinwaterkelders. De ronde betonnen kelder (1905) en de vierkante gemetselde kelder (1915) zijn tezamen goed geweest voor een opslagcapaciteit van 1,3 miljoen liter drinkwater.

De ruimte onder het dak met zonnecollectoren boven de vierkante Reinwaterkelder zal gebruikt worden als technische ruimte en als multifunctionele "werkplaatsen". Om aansluiting te zoeken met de naastgelegen lage bungalow is ervoor gekozen dit gebouw zo laag mogelijk te houden. Bijkomend voordeel is dat daarmee geen hinderlijke schaduw ontstaat in de tuin van de bungalow en het groene hart zonnig blijft.

In de noordwestelijke hoek van het projectgebied zal een (beheerders) woning worden gerealiseerd waarvan de vorm doet denken aan een watertoren.

Tenslotte wordt er nabij de (beheerders) woning nog een berging gerealiseerd ten behoeve van de opslag van allerhande zaken ten behoeve van de Waterenclave en wordt in de noordoosthoek van het projectgebied nog een ondergrondse bedrijfsafvalcontainer aangebracht.

De bouwtekeningen van de beschreven bouwwerken zijn als bijlage bijgevoegd. Hieronder is een 3D-impressie weergegeven.



Figuur 3: 3-D tekening toekomstige situatie



## HOOFDSTUK 3. BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

#### Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

### 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie "Romte Diele" (september 2020). Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het gaat hier om het herbestemmen van een bedrijfsfunctie naar een innovatieve- en educatieve functie (met zelfstandige kantoorfunctie) waarbij wordt gestreefd naar een maximaal behoud van architectonische en cultuurhistorische waarden. Er is sprake van een nieuwe stedelijke functie.

Het projectgebied is gelet op de genoemde Omgevingsverordening gelegen in landelijk gebied. In artikel 1.1.1 is bepaald dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In artikel 1.2.1, eerste lid is vervolgens bepaald dat in afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid bij nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied kunnen worden toegestaan indien er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Het tweede lid bepaalt dat bij hergebruik o.a. de volgende functies kunnen worden toegestaan: cultuur, educatie, restaurants en dienstverlening en niet industriële bedrijven behorende tot de milieu categorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving. Het derde lid bepaalt dat bij de genoemde functies enige aanvullende bebouwing kan worden toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Alhoewel de voorgestane Waterenclave moeilijk in een exacte functieomschrijving kan worden gevat lijkt het samenstel van de functieomschrijvingen van het tweede lid van artikel 1.2.1 toereikend te zijn voor inpassing van onderhavige Waterenclave. Gelet op de omvang van de voorgestane aanvullende nieuwbouw in relatie tot de bestaande bouw kan echter niet worden gesproken van "enige aanvullende nieuwbouw" en ook niet van ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw. Het gaat hier echter niet om een nieuwe stedelijke functie in landelijk gebied omdat het plan reeds ligt in het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan Midselsee fase 1 2020 (zie ook de begripsbepaling van "Bestaand stedelijk gebied" (artikel 1.15 van de Verordening Romte) zodat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Leeuwarden-Middelsee fase 1 (2020). Aan het onderhavige perceel is ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-Nutsvoorziening" toegekend. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in het feit dat de gewenste functies niet zijn toegestaan en het oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van die gewenste functies derhalve ook niet is toegestaan. Bij brief d.d. 2 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders echter aangegeven via een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te willen afwijken van het vigerende bestemmingsplan waarmee de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven. Uiteraard dient daarbij rekening te worden gehouden met de bouwaanduiding "karakteristiek"

#### Conclusie

Het initiatief past binnen het rijksbeleid. Het initiatief is in strijd met het provinciale en gemeentelijk beleid. Door middel van het verlenen van een ontheffing en het volgen van een afwijkingsprocedure kan die strijdigheid worden opgeheven. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Het verlenen van de noodzakelijke ontheffing en volgen van de afwijkingsprocedure kan derhalve in voldoende mate worden gemotiveerd.

## HOOFDSTUK 4. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

### M.E.R.-beoordelingsplicht

#### 4.1 Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om een milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De onderhavige waterenclave is in feite in themapark gericht op het aspect water. Een themapark wordt aangewezen in het Besluit MER, onderdeel D, categorie 10 sub e. De drempelwaarden, te weten

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. Een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer;
4. Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

worden niet bereikt zodat voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling is vereist.

Door middel van deze paragraaf wordt de voorliggende toelichting op het bestemmingsplan dan ook mede gezien als vormvrije MER-beoordeling.

#### 4.2 Procedure

De voorliggende aanmeldnotitie/toelichting bestemmingsplan beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er geen m.e.r. wordt opgesteld, tenzij er sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus "Nee, tenzij..."

De "belangrijke nadelige gevolgen" moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van het Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijk van het effect).

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- Door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerp-besluit;
- Het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- Het (vormvrije)-m.e.r. beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De onderzoeken waar in deze beoordeling/bestemmingsplan naar verwezen wordt, zijn als bijlagen opgenomen.

#### Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten in hoofdstuk 5 blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, geluid, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuhinder om medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt derhalve dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het onderhavige project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voorts wordt er voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen mogelijk effecten op de omgeving van het projectgebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, geur en stof. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn ten aanzien van het onderhavige project.

### 5.2 Milieuzonering

Ter bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het plangebied gevoelige functies aanwezig zijn die hinder en/of overlast kunnen ervaren door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

De Waterenclave is niet in één keer te duiden in de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering. Duidelijk is wel dat er in het samenstel van functies een restaurant-, school-, kantoor-, bioscoop-, werkplaats- en museumfunctie kan worden onderscheiden. Aan deze te onderscheiden functies wordt in genoemde brochure maximaal een categorie-indicatie 2 toegekend met een grootste afstand van 30 meter. De werkplaatsfunctie is hier vergeleken met een aannemersbedrijf met een vloeroppervlak van kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

Gelet op de verscheidenheid aan (toekomstige) andere stedelijke functies zoals sport-, maatschappelijke en woonfuncties) in de directe nabijheid en het feit dat het projectgebied langs de ontsluitingsweg van de nieuwe wijk Middelsee is gelegen (Hendrik Algraweg) is sprake van omgevingstype gemengd gebied en kan een kleinere afstand van 10 meter worden gehanteerd.

Naast de eigen beheerderswoning en de twee "uitvinderswoningen" zijn de dichtstbijzijnde woningen van derden de woningen Overijsselseweg 8, 12 en 14. De planologische woonpercelen zijn direct gelegen tegen het plangebied. De woningen Overijsselseweg 12 en 14 zijn gesitueerd op meer dan 10 meter van het projectgebied. De woning Overijsselseweg 8 is gelegen op ca. 6 meter van het projectgebied. Daarmee wordt niet voldaan aan de indicatieve afstandsnorm van de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Mede gelet daarop zijn verschillende van belang zijnde milieuparameters nader onderzocht op de effecten voor het woonklimaat waaronder akoestiek, luchtkwaliteit, bodem en ecologie. In de navolgende paragrafen wordt daarop nog een toelichting gegeven.

Echter bedacht moet worden dat aan het projectgebied thans de enkelbestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen is toegekend. Als zodanig aangewezen gronden zijn aangewezen voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut zoals een transformatorstation, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. Elektriciteitsdistributiebedrijven, gasdistributiebedrijven, waterdistributiebedrijven zijn ingevolge deze bestemming ondermeer toegestaan. De daarbij genoemde afstanden ingevolge genoemde VNG-brochure variëren dan van 30 tot 1000 meter. De indicatieve afstand wordt thans teruggebracht tot 10 meter.

### 5.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, fijn stof (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden,

dan wel

- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

In het "Besluit niet in betekenende mate" is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Voor bepaalde landbouw inrichtingen wordt op voorhand al aangenomen dat zij niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze zijn opgenomen in een ministeriële regeling (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit)).

In het bijgevoegde Dan van Noorman Advies d.d. 5 september 2022 wordt het navolgende geconcludeerd:

De ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving berekende jaargemiddelde concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) zijn ruim lager dan de (gezondheids-)grenswaarden als gegeven in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Tevens kan worden voldaan aan de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> geldend voor zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). Het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 van 50 µg/m<sup>3</sup> voldoet aan de grenswaarde van 35 maal per kalenderjaar. Het aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> voldoet aan de grenswaarde van 18maal per kalenderjaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming

#### 5.4 Licht

Ter voorkoming van onevenredige lichtuitstraling zal het terrein ten behoeve van bezoekers en personeel zo minimaal mogelijk worden verlicht.

#### 5.5 Ecologie

Diverse dier- en plantensoorten worden op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Niet alleen de soorten zelf, maar ook hun holen, nesten, e.d. zijn beschermd. Voor een groot aantal soorten geldt een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle ter plaatse aanwezige dieren en planten en moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of gestoord. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht.

In een rapportage van Vos Ecologisch onderzoek d.d. 17 mei 2022 is het navolgende geconcludeerd:

Er zijn geen vervolgstappen nodig ten aanzien van beschermde soorten. Wel is het van belang om rekening te houden met broedende vogels:

De bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen broedende vogels verstoren. Dit is verboden en daarvoor is ook geen ontheffing mogelijk. Verstoring van broedende vogels kan eenvoudig worden voorkomen door het bouwrijp maken en bouwen uit te voeren buiten de broedperiode, indicatief 15 maart-15 juli. Bij werkzaamheden in de broedperiode moet voldoende afstand gehouden worden tot de opgaande beplanting waarin vogels broeden. Ook in de oevers van de sloten kunnen vogels broeden. Geadviseerd wordt om werkzaamheden in de broedperiode te laten begeleiden door een ecooloog zodat verstoring van nesten wordt voorkomen.

Tenslotte geldt een algemene zorgplicht. Het verstoren, verwonden of doden van dieren (en planten) moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën worden aangetroffen op de bouwplaats kunnen deze het beste worden opgepakt en verplaatst naar een plek in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Het integrale ecologisch onderzoek is bijgevoegd waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Initiatiefnemer

Toelichting bestemmingsplan Goutum, Overijsselseweg 10  
Projectnr: AJS/2023019 Drogeham, december 2023  
NL.IMRO.0080.07003BP00-OW01

zal opvolging geven aan de aanbevelingen in de rapportage.

#### 5.6 Archeologie

Aan het plangebied is naast de bestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen geen bescherming toegekend voor wat betreft de aantasting van archeologische waarden. Bovendien is de bodem ter plaatse reeds geroerd vanwege de bouw, aanleg en aanwezigheid van het bestaande aanjaagstation. Het bestaande bestemmingsvlak en bouwperceel wordt ten gevolge van het onderhavige initiatief ook niet vergroot.

Voorts is op grond van het archeologische beleid van de provincie Fryslân (FAMKE) op grond van de ligging van het projectgebied als de omvang van de ingreep geen nader onderzoek vereist voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen. Als motivering daarvoor wordt het navolgende opgemerkt: Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode IJzertijd-Middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting van de meeste ingrepen zeer laag is.

Voor de periode Steentijd-Bronstijd is op grond van hetzelfde beleid eveneens geen onderzoek vereist. Dit met dezelfde.

Wel is initiatiefnemer bekend met het feit dat er op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht voor toevalvondsten bestaat.

#### 5.7 Landschappelijke inpassing/Erfinrichtingsplan

Initiatiefneemster heeft als architecte zelf een landschapsplan ontwikkeld welke hier als bijlage is bijgevoegd. Onderstaand is het landschaps-inpassingsplan weergegeven. Voor de integrale schets wordt u kortheidshalve naar de bijlage verwezen. Juist gelet op het doel van het onderhavige initiatief is in het plan aandacht besteed aan en ruimte geboden aan ondermeer een waterbekken met natuurlijke oevers, een beleefstuin, ruimte voor wisselende tentoonstellingen in de buitenruimte, een moestuin en een natuurtuin.



5.2 Landschapsplan



Figuur 4. Erfinrichtingsplan

### 5.8 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

Ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan Leeuwarden-Middelsee fase 1 (2020), waarvan het projectgebied deel uitmaakt, heeft het bevoegd gezag onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. Op 26 april 2018 heeft de FUMO de onderzoeksrapportage gepresenteerd. Deze rapportage is hier bijgevoegd. Tegelijkertijd met het geven van een aantal adviezen wordt het navolgende geconcludeerd:

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van de veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

In de Toelichting van het genoemde bestemmingsplan wordt vervolgens in paragraaf 4.5 gesteld dat: Fase 1 van de gebiedsontwikkeling valt niet binnen de risicocontour van het Ipg-tankstation aan de Overijsselselaan. Een verantwoording van het groepsrisico achten wij dan ook niet noodzakelijk. Bij vervolgfases zal dit wel dienen te gebeuren. Er heeft verder overleg plaatsgevonden met de leidingbeheerder van de hoogspanningsleidingen. De afstand van de woningen tot aan het tracé van de hoogspanning is hierop afgestemd. Bij de uitwerking van de plannen zullen wij rekening houden met het advies van de brandweer. Verder zullen wij de brandweer betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor wat betreft de

acceptatie van het restrisico dient ook het belang van het plan meegewogen te worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan. Gelet op de ligging van het lpg-station en hoogspanningsleiding ten opzichte van het onderhavige projectgebied vormt de externe veiligheid voor het initiatief geen belemmering.

#### 5.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er wordt ter plaatse een sloot gedempt (220 m<sup>2</sup>) 1200 m<sup>2</sup> halverharding aangebracht, 707 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing opgericht en 500 m<sup>2</sup> aan bestaande verharding verwijderd. De beleidsregels van Wetterskip Fryslân bepalen dat alle verwijderde oppervlaktewater voor 100% in nieuw oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd, nieuwe (gesloten) verharding voor 10% met nieuw oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd en half verharding voor 7,5% dient te worden gecompenseerd.

Dit resulteert in een opgave om 331 m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater in het projectgebied te realiseren. Initiatiefnemer heeft diens gevolg besloten de bestaande watergang aan de noordzijde van het projectgebied te verbreden waarmee 331 m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Voorts is op 25 juli 2022 een digitale watertoets verricht waarvan de weergave en de resultaten eveneens zijn bijgevoegd. In aansluiting daarop heeft Wetterskip Fryslân bij mailbericht d.d. 2 augustus 2022 nog aandacht gevraagd dat met het onderhavige initiatief schouwwater wordt gedempt (daarvoor wordt een Watervergunning gevraagd). Vervolgens wordt gevraagd hoe daarmee rekening wordt gehouden in het plan. Tevens wordt aandacht gevraagd voor compensatie van de verharding in het projectgebied. Over beide zaken is aanvullend overleg met Wetterskip Fryslân gepleegd waarna Wetterskip een maatregelen-tekening heeft vervaardigd. Deze maatregelen zullen bij realisatie van het project worden uitgevoerd. Zowel het mailbericht d.d. 2 augustus 2022 als de maatregelen-tekening is als bijlage bijgevoegd.

#### 5.10 Bodem

Er zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bij de gemeente bekend betreffende onderhavige locatie. Ook uit bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat de bodem ter plaatse niet voor beperkingen zorgt.

In juni 2022 is door Antea Group Heerenveen een onderzoek rapportage gepresenteerd (zie bijlage). Daarin wordt het navolgende geconcludeerd:

*De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Er is geen bodemverontreiniging van betekenis aangetoond. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie. De locatie is geschikt voor de functie Wonen.*

#### 5.11 Wet Natuurbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Op grond van de voorgenomen activiteiten is een Depositieonderzoek en Aeriusberekening uitgevoerd door Noorman Advies te Groningen. In de betreffende onderzoeksrapportage d.d. 5 september 2022 (zie bijlage) wordt het navolgende geconcludeerd:

*Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat de vanwege de planontwikkeling te verwachten stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Significante effecten zijn niet te verwachten. Er geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).*

## 5.12 Verkeer, parkeren en geluid

De vestiging van de waterenclave mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem. Als gevolg daarvan wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd vanaf de Boksumerdyk. Voorts zal op eigen terrein meteen worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit. Het bevoegd gezag heeft op 9 maart 2022 op verzoek van initiatiefneemster aangegeven welke parkeercapaciteit gelet op de functies op het terrein noodzakelijk is. In het worst-case scenario (en geen rekening houdende met dubbelgebruik van een parkeerplaats gedurende een dag) is een capaciteit vereist van 25 parkeerplekken (zie bijlage). Het plan voorziet in 23 parkeerplekken. Naar verwachting zal dit ruimschoots toereikend zijn. Blijkt dit in de praktijk niet het geval te zijn dan zullen er op het terrein nog aanvullende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

De parameter geluid is berekend voor het wegverkeerslawaai ten opzichte van de realisatie van de twee "uitvinderswoningen" en de (beheerders) woning alsmede op de op de realisatie van een schoolfunctie (verkeerslawaai). Voorts is de parameter geluid onderzocht voor wat betreft de uitstraling van het geluid afkomstig van de Waterenclave op de woningen aan de Overijsselseweg 12 en 14 en 8 (industrialawaai).

Noorman Advies te Groningen heeft inzake het verkeerslawaai op 27 november 2023 gerapporteerd. Geconcludeerd wordt:

*Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat voor de nieuwe woningen een hogere waarde procedure dient te worden doorlopen. De nieuwbouw voldoet aan de ontheffingscriteria als opgenomen in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden 2014' en aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (binnenstedelijk gebied) uit de Wet geluidhinder. Uit het maatregelonderzoek volgt dat maatregelen ter beperking van de geluidbelasting te ingrijpend zijn voor het bouwplan, dan wel niet kostenefficiënt, vanuit stedenbouwkundige perspectief niet wenselijk en/of stuiten op bezwaren van verkeerskundige aard.*

*De voor de nieuwe woningen vast te stellen hogere waarde bedraagt ten hoogste:*

- *Lden = 51 dB vanwege de Overijsselselaan;*
- *Lden = 51 dB vanwege de Hendrik Algrawei.*

*De geluidbelasting vanwege de Boksumerdyk invallend op de nieuwbouwwoningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden ≤ 48 dB.*

*De cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer op alle wegen samen, exclusief correctie op grond van art. 110g Wgh, bedraagt bij de nieuwe woningen ten hoogste Lden = 57 dB. Om een in akoestische zin acceptabel woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveaueu Lden ≤ 33 dB. De gevelgeluidwering dient hiertoe tenminste 24 dB(A) te bedragen. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze veelal worden uitgevoerd met volledig mechanische ventilatie zonder roosters in de ramen. De te verwachten gevelgeluidwering bedraagt in dat geval circa 27 dB(A), waarmee aan het vereiste binnenniveaueu kan worden voldaan.*

Het bovenstaande betekent dat tegelijk met onderhavige omgevingsvergunning procedure een zgn. Hogere waarde procedure ingevolge de Wet geluidhinder dient te worden gevolgd.

Noorman Advies te Groningen heeft inzake het industrielawaai eveneens op 27 november 2023 gerapporteerd (zie bijlage). Daarbij zijn zowel de binnen het plangebied te realiseren drie nieuwe woningen (reguliere woonbestemmingen) als de woningen aan de Overijsselseweg 8, 12 en 14 (eveneens reguliere woonbestemmingen) beschouwd.

In deze rapportage wordt het navolgende geconcludeerd:

#### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit het onderzoek volgt dat na herbesteding de te verwachten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van zowel de bestaande woningen aan de Overijsselseweg, als de binnen het plangebied te realiseren woningen voldoen aan zowel de VNG-beoordelingscriteria, als de normering als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### Maximale geluidniveaus

Uit het onderzoek volgt verder dat ook de te verwachten maximale geluidniveaus voldoen aan de normering als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen aan de Overijsselseweg, als de binnen het plangebied te realiseren woningen.

Het verschil tussen de normering in het kader van de VNG en de voorschriften als vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer is met name gelegen in het feit dat bij de toetsing aan de VNG-criteria specifieke geluidbronnen niet zijn uitgezonderd van toetsing. Het betreft daarbij onder meer maximale geluidniveaus door laad- en losactiviteiten, stemgeluiden en aankomst en vertrek van bezoekers. Uit het onderzoek volgt dat als deze (maximale) geluidbronnen worden meegenomen in de beoordeling, de VNG-grenswaarden mogelijk worden overschreden ter plaatse van de binnen het plangebied nieuw te realiseren woningen. Als nader gemotiveerd in paragraaf 7.3 kan een overschrijding van de grenswaarden in deze situatie toelaatbaar worden geacht omdat onacceptabele geluidhinder niet is te verwachten en een goed c.q. acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat voldoende blijft gewaarborgd.

#### Indirecte hinder

Aan de voor indirecte hinder geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kan, zowel ter plaatse van de bestaande woningen aan de Overijsselseweg, als de binnen het plangebied te realiseren woningen, worden voldaan.

#### 5.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. (Klicmelding wordt nog bijgevoegd).

#### 5.14 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging en bouwplannen op het perceel Overijsselseweg 10 te Goutum.

## HOOFDSTUK 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

### 6.2 Toelichting op de bestemming

Het onderhavige perceel is thans één planologisch perceel met de bestemming "Bedrijf-Nutsbedrijf". Op het oorspronkelijke perceel zijn thans nog twee afzonderlijke woonbestemming-vlakken ten behoeve van drie woningen aanwezig die gehandhaafd blijven. Aan de huidige bestemming "Bedrijf-Nutsbedrijf" zal de bestemming Gemengd-1 worden toegekend waarbinnen niet-zelfstandige functies zijn toegestaan ten behoeve van maatschappelijke diensten aan derden (waterenclave) zoals ontvangstruimte, bioscoop en horeca, werkplaats, onderwijslokalen, warmteopslag, waterbassins, woonstudio's, en kantoren alsmede zelfstandige kantoren. Op het perceel zijn in totaal vier bouwvlakken aangegeven waar mag worden gebouwd ten behoeve van genoemde bestemming en bijbehorende functies. Binnen twee aangeduide bouwvlakken zijn in totaal maximaal 2 woonstudio's en één bedrijfswoning zijn toegestaan. Binnen één aangeduid bouwvlak is een zelfstandige kantoorfunctie toegestaan. Op de afzonderlijke bouwvlakken op het bouwperceel zijn verschillende bebouwingsregels van toepassing tot uitdrukking komende in de bebouwingsaanduidingen (max. bebouwingshoogte) op de planverbeelding. Daarnaast zijn binnen de bestemming ontsluitingswegen, groen, water en parkeerplekken toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is door middel van de bestemmingsomschrijving in combinatie met de gebruiksbepalingen en de begripsbepalingen het verlenen van zorg en zorg-wonen ter plaatse uitgesloten.

## HOOFDSTUK 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de voorbereiding van de aangevraagde omgevingsvergunning en daarmee samenhangende afwijking van het vigerende bestemmingsplan zal via overleg met overige overheidsinstanties, zoals de provincie Fryslân en de ter inzagelegging van een ontwerp besluit tot vergunningverlening worden onderzocht of maatschappelijk draagvlak voor het onderhavige initiatief bestaat.

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de eigenaren van de direct belendende drie woningen. Deze eigenaren hebben aangegeven geen bezwaren tegen het voorliggende initiatief te hebben.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij het initiatief. Hoewel planschade niet wordt verwacht zal in verband met mogelijk optredende planschade tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan gegarandeerd.