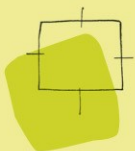


**Bestemmingsplan herstructurering
Uilke Boonstralaan te Joure**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

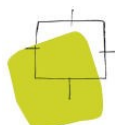
**Bestemmingsplan herstructurering
Uilke Boonstralaan te Joure**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

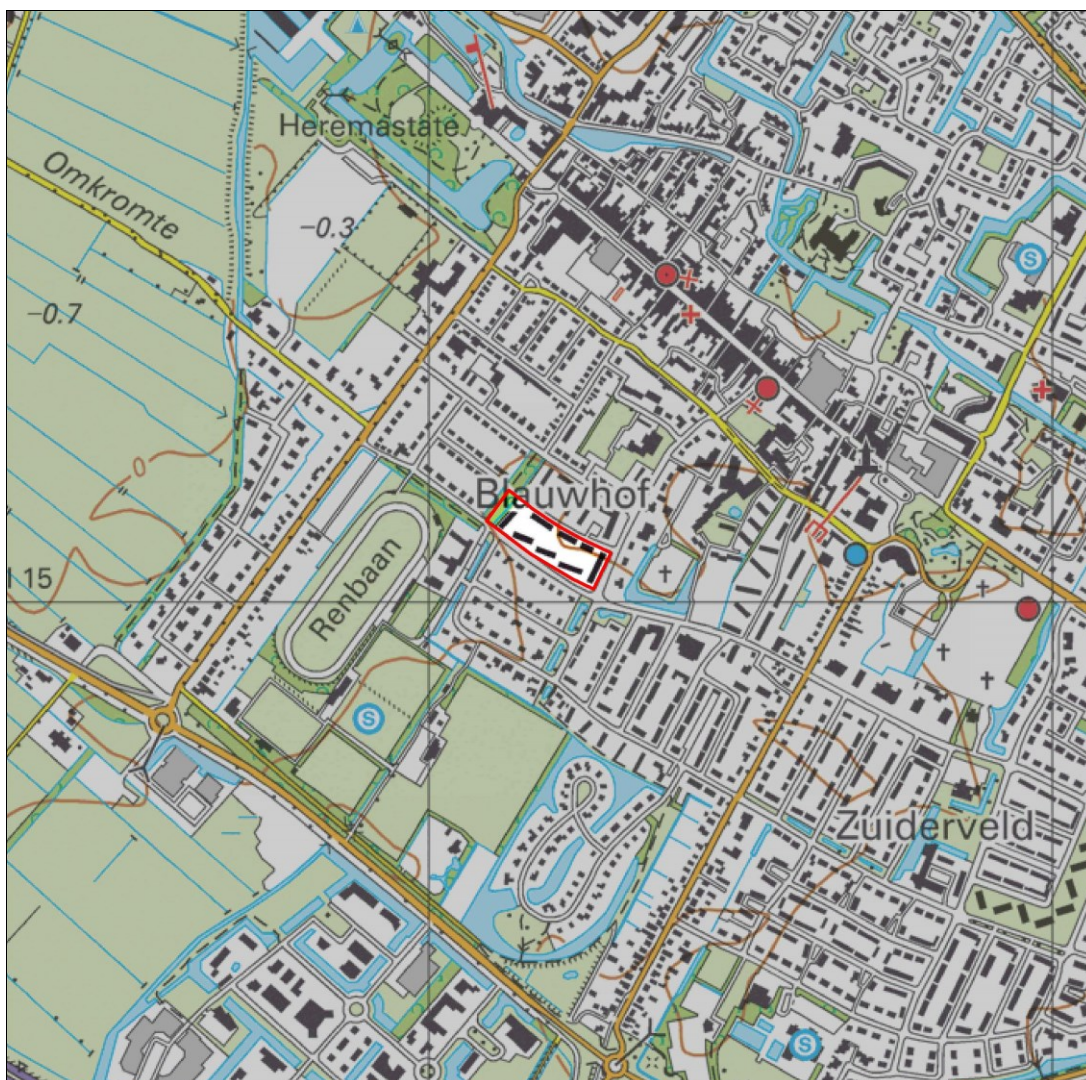
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

28 oktober 2015
Projectnummer 552.02.00.00.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Nut en noodzaak	5
1.3	Vigerende planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Cultuurhistorie	16
4.4	Bodem	17
4.5	Ecologie	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Geluidhinder	20
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Water	20
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5	Juridische toelichting	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Crisis- en Herstelwet	23
5.3	Bestemmingsplanprocedure	24
5.4	Bestemmingen	25
5.5	Overige regels (parkeerbepaling)	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2.1	Overleg	27
6.2.2	Inspraak	28
6.2.3	Ambtshalve wijzigingen	28

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Woningstichting Accolade werkt aan plannen voor een herstructurering van de Uilke Boonstralaan in Joure. De plannen bestaan uit sloop van de bestaande 42 woningen en nieuwbouw van circa 40 woningen. Het huidige bestemmingsplan Joure-Zuid laat deze ontwikkeling niet toe. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is weergegeven in de figuur voorafgaand aan deze plan-toelichting.

1.2

Nut en noodzaak

De bestaande 42 woningen binnen het plangebied dateren uit 1957 en 1958. Het betreft kleine eengezinswoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Het zijn van oorsprong seniorenwoningen. Sinds 2007 is dit door de woningcorporatie Accolade aangepast en is de doelgroep 'iedereen'.

De mutatiegraad is hoog. De doorstroming is hoog en de belangstelling voor de woningen is laag. Dit zorgt ervoor dat de verhuurbaarheid slecht is. Opvallend is dat de gemiddelde leeftijd van de huurders die instromen relatief hoog ligt. Gemiddeld 54 jaar. De gemiddelde leeftijd van de zittende huurder is 63 jaar.

Door de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw kan de gewenste woonkwaliteit worden gerealiseerd. Er kunnen grondgebonden nultredenwoningen worden gebouwd die wel de gewenste woonkwaliteit hebben in tegenstelling tot de huidige woningen met een lage woonkwaliteit.

1.3

Vigerende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Joure-Zuid. Dit plan is vastgesteld op 19 december 2012. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Wonen 1', 'Tuin' en 'Groen'. De toekomstige gebouwen zijn niet passend binnen de bouwregels, omdat in de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt afgeweken van de bestaande bouwvlakken (zie paragraaf 2.2 voor een beschrijving van het plan).

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bespreekt de relevante beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen verschillende planologische en milieurandvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting en hoofdstuk 6 gaat over respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp Joure, in de wijk Blauwhof. Het herstructureringsgebied heeft betrekking op 42 huurwoningen in de acht woningblokken Uilke Boonstralaan 25 t/m 33, 35, t/m 43 en 45 t/m 55, Pastorielaan 64 t/m 78 en Waling Dijkstrastraat 30 t/m 42, 44 t/m 54, 56 t/m 64 en 66 t/m 72.

De woningblokken uit het bouwjaar 1957 en 1958 bestaan uit vrijwel identieke rijtjeswoningen van één bouwlaag met zadeldak. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en het dak is bedekt met sneldek pannen. Woningblok Waling Dijkstrastraat 66 t/m 72 wijkt hier enigszins vanaf vanwege de afwijkende dakbedekking (Finkenbergerpan). De voor- en achtertuinen bestaan overwegend uit gazon, terras en bloemborders. Het binnenterrein wordt gevormd door een gezamenlijk gazon met plantvakken en enkele bomen.



Figuur 1. Zicht op woningblok Uilke Boonstralaan 45 tot en met 55

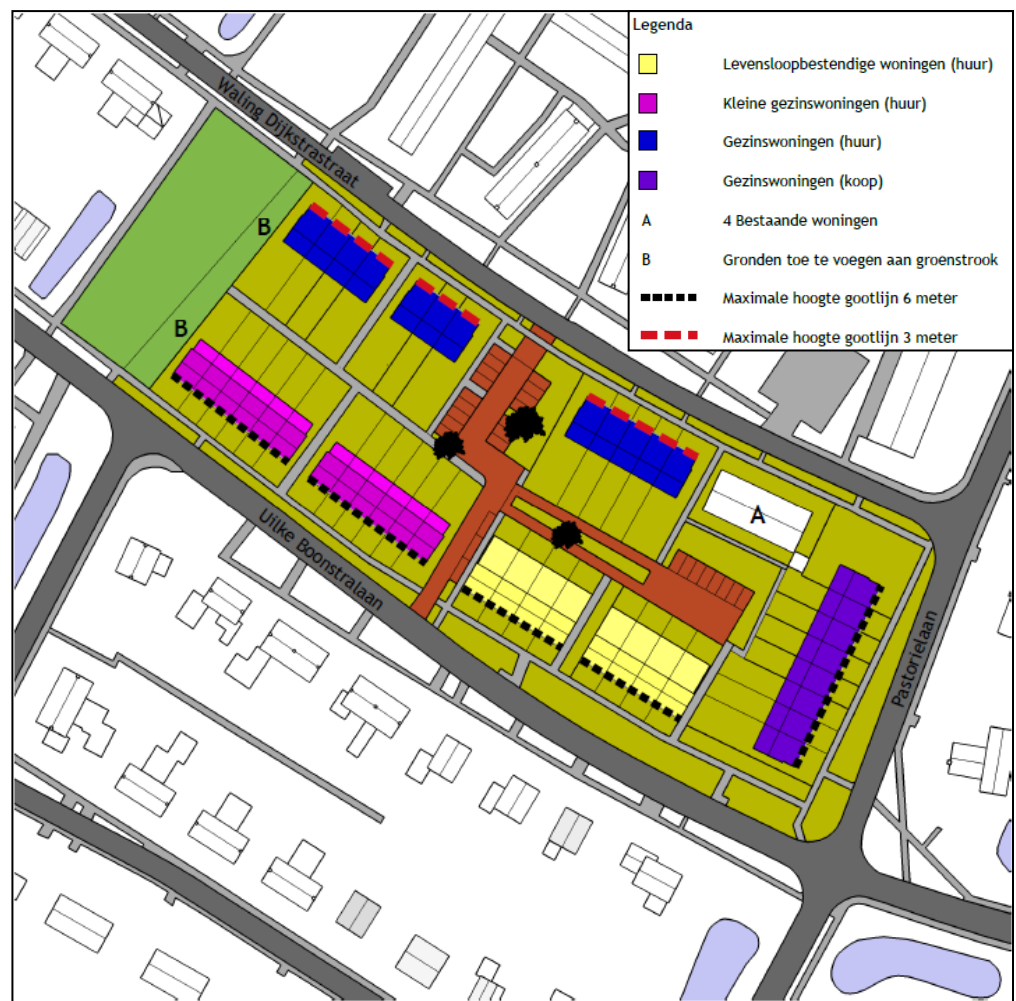


Figuur 2. Zicht op het binnenterrein

2.2

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing in de Uilke Boonstralaan, Waling Dijkstrastraat en Pastorielaan is leidend geweest bij de vormgeving van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw. Wat betreft beeld, kleurstelling en gootlijnen moet de nieuwbouw aansluiten op de bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaan overzichtelijke en eenduidige straatbeelden. De nieuwe woningen zullen in beeld herkenbaar zijn als één 'familie'. De verschillende woningtypologieën zorgen voor de nodige diversiteit in de opbouw van de woningen. Dit is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 3. Stedenbouwkundig plan (bron: Urban image, 2015)

Het plangebied krijgt verder een open en groen karakter. Aan de achterzijde hebben de nieuwe woningen tuinen op eigen grond. Met de centrale parkeervoorziening in het plan wordt de parkeerbehoefte voor een behoorlijk deel intern opgevangen. De monumentale bomen worden daarbij ingepast. Ter plaatse van de centrale parkeervoorziening is ruimte voor 27 auto's. Het aantal woningen blijft praktisch gelijk ten opzichte van de bestaande situatie. In de

huidige situatie zijn er 14 (2 x7) parkeerplaatsen op eigen terrein. Per saldo komen er 13 parkeerplaatsen bij. Bij een aantal van 44 woningen en een te hanteren gemiddelde parkeernorm van 1.5 parkeerplaats per woning, zijn maximaal 66 parkeerplaatsen nodig. Er zijn derhalve nog 39 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving voldoende beschikbaar langs de openbare weg. Het wegprofiel van de Uilke Boonstralaan is voldoende ruim, namelijk 6 meter, en het gebied is een 30 km/u gebied. Het parkeren in het openbaar gebied langs de weg is hier vanuit verkeersoogpunt aanvaardbaar. In aanvulling daarop zullen bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen de mogelijkheden worden onderzocht voor het parkeren op eigen terrein bij de hoekwoningen voor de huur- en koopwoningen. Daarbij is de positionering van de inritten van belang.

Met het voorgaande kunnen de huidige groenstructuren (die onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur van de wijk) in stand worden gelaten. Het groene karakter van de omgeving van het plangebied wordt verder verstrekt door de verruiming van de gemeentelijke groenstrook aan de oostzijde van het plangebied. De al bestaande groenstructuur krijgt hiermee een positieve impuls.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt de gemeente nog wel een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige project heeft geen betrekking op de voornoemde rijksbelangen. Het project is in overeenstemming met het Rijksbeleid, zoals opge-

nomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het onderhavige project voorziet niet in extra verstedelijking. Het project voorziet daarbij in een lokale behoefte. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen zijn zowel de gemeente De Friese Meren als de Provincie Fryslân betrokken. De beleidskaders van gemeente en provincie bieden ruimte voor het planvoornemen. In het kader van de woningbouwafspraken tot 2020 met de provincie wordt rekening gehouden met vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied zoals dat met dit bestemmingsplan nu voorligt. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

Het Streekplan Fryslân 2007 is in december 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Het bevat het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie in de periode tot 2016. Uitgangspunt in het streekplan is het begrip “ruimtelijke kwaliteit”. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, ontwerpen en de uitvoering uitdrukkelijk de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde worden toegevoegd aan het plangebied en haar omgeving. Hierdoor wordt op de langere termijn een doelmatig gebruik van en een herkenbare ruimte gewaarborgd. De ruimtelijke inrichting draagt hiermee ook bij aan een duurzame ontwikkeling.

Joure is aangemerkt als “regionaal centrum” en ligt in het bundelingsgebied Heerenveen/Joure. Met de bundelingsgebieden wil de provincie inzetten op versterking van de woonfunctie van de regionale centra, zodat deze als opvang voor het platteland kunnen werken. Het komt de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen in de stedelijke gebieden ten goede, maar het vermindert ook de woningvraag op het platteland, waardoor er daar meer ruimte is voor landschappelijke ontwikkeling. De kernen in de bundelingsgebieden moeten voorzien in een gevarieerd woonmilieu, ook Joure heeft hierin een belang-

rijke taak. Het plan voorziet in een gevarieerd woonmilieu en sluit daarom goed aan bij het provinciale beleid.

Verordening Romte Fryslân(2014)

Op 25 juni 2014 is de herziening van de “*Provinciale Verordening Romte Fryslân*” vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied. Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt binnen de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied. In de PVR zijn geen regels opgenomen die een belemmering vormen en die specifiek op het voorgenomen plan in het stedelijke gebied van Joure van toepassing zijn.

3.3

Gemeentelijk beleid

Integrale visie Heerenveen/Skarsterlân (2005)

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeenten in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen. De Integrale Visie vormt het toekomstkader voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en natuur in het gebied van Joure-West tot en met Heerenveen-Oost. Het bestaat uit een intergemeentelijk structuurplan voor de periode tot 2015 en een intergemeentelijke visie voor de periode tot 2030.

In de Integrale Visie ligt het zwaartepunt voor nieuwe ontwikkelingen in de (voormalige) gemeente Skarsterlân bij Joure. Ontwikkeling van de woonfunctie en overige functies zoals bedrijvigheid en voorzieningen, zullen hoofdzakelijk in en om Joure geconcentreerd worden. Het onderhavige project past binnen deze visie.

Woonvisie 2014 - 2018

In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Friese Meren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. De woonvisies van de drie fusiegemeenten waren uit verschillende jaren en verschilden in opzet. Daarom is een nieuwe samenhangende woonvisie opgesteld. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties.

In de visie wordt de veranderende woningvraag opgemerkt. De afnemende groei van de bevolking en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. Kwalitatief leidt de verandering in de bevolkingssamenstelling tot een andere vraag. Er is meer behoefte aan woningen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Daarover worden afspraken gemaakt met de corporaties. Nieuwbouw zal vooral plaatsvinden in de grotere kernen.

Het project is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

Welstandsnota De Friese Meren

Op 22 april 2015 heeft de raad de Welstandsnota De Friese Meren vastgesteld. Het plangebied valt volgens de welstandsnota binnen “buurten met een individuele opzet”. In buurten met een individuele opzet staan de woningen veelal vrij op de kavels of zijn er vooral twee-onder-een-kapwoningen. Er is vaak wel sprake van een (architectonische) samenhang tussen de woningen in de buurt, maar ze zijn niet exact hetzelfde. Individuele aanpassingen en afwijkingen kunnen hier dus veel makkelijker plaatsvinden dan in buurten die worden gekenmerkt door een seriematig/planmatig opzet.

Het project is passend binnen het gemeentelijke welstandsbeleid.

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.

Uit de geactualiseerde publicatie *Bedrijven en Milieuzonering (2009)* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Het geldende bestemmingsplan voor de aan het plangebied grenzende gronden betreft het *“bestemmingsplan Joure-Zuid”*. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de nabijheid van het plangebied zijn toegelaten. Inrichtingen in de omgeving zijn beperkt tot categorie 2, met een grootste hinderafstand van 30 m. Deze functies liggen allen op een grotere afstand. In de omgeving van het plangebied zijn geen functies toegestaan die milieuhinder voor de locatie veroorzaken.

ONDERZOEK

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig. Het plan mag wat dit onderwerp betreft uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de in-

troductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

- ONDERZOEK Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Uit raadpleging van deze blijkt dat voor een deel van het gebied bij bodemingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch bodemonderzoek wordt geadviseerd. Voor het overige is dat 5.000 m². Het plan voorziet niet in bodemingrepen van een dergelijke omvang. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan negatieve effecten heeft op archeologische waarden.
- CONCLUSIE Het plangebied heeft een beperkte verwachting ten aanzien van archeologie. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

- ONDERZOEK Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden¹. Uit de CHK2 blijkt dat het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied is aangewezen als ‘wederopbouwgebied 1950-1970’. De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. Het onderhavige stedenbouwkundige plan sluit daar goed bij aan.
- CONCLUSIE Dit bestemmingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

¹ Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/chk>.

4.4

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. Het toekomstige gebruik van de locatie speelt daarbij een belangrijke rol.

De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart voor de grond opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de achtergrondkwaliteit van de grond van de landbodem (dus niet grondwater en niet waterbodem) binnen de gemeente. De gemeente is hiervoor verdeeld in verschillende deelgebieden; de zogenaamde bodemkwaliteitszones. Van elke bodemkwaliteitszone zijn van enkele diffuus voorkomende verontreinigende stoffen de achtergrondgehalten in de grond bepaald.

ONDERZOEK

- De bovengrond (0 - 0,5 meter minus maaiveld) van de projectlocatie is gelegen in een bodemkwaliteitszone met een gemiddelde kwaliteit die voldoet aan de "Achtergrondwaarde".
- De ondergrond (vanaf 0,5 meter minus maaiveld van de projectlocatie is gelegen in een bodemkwaliteitszone met een gemiddelde kwaliteit die voldoet aan de "Achtergrondwaarde".

In het bodeminformatiesysteem zijn geen concrete onderzoeksgegevens of bijzonder omstandigheden (vml. potentieel bodembedreigende activiteiten) geregistreerd waaruit zou kunnen blijken dat de kwaliteit ter plaatse van de projectlocatie afwijkt van de zonekwaliteit. Tevens is de zonekwaliteit 'geschikt' voor de woonfunctie van de projectlocatie.

Gelet op het bovenstaande beschikt de gemeente over voldoende gegevens ten aanzien van de bodem zodat het indienen van een bodemonderzoeksrapport bij een aanvraag omgevingsvergunning bouw op basis van artikel 4.4 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht achterwege kan blijven.

De bodemkwaliteit vormt geen milieuhygiënische belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.5

Ecologie

Voor een ruimtelijk plan is het noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale structuurvisies en provinciale verordeningen) en de soorten-bescherming (Flora- en faunawet).

ONDERZOEK

Voor het plan is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het Natuurwaardenonderzoek herstructurering Uilke Boonstralaan te Joure, BügelHajema Adviseurs 2014. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op in het kader van de Nbw 1998 en de Verordening Romte Fryslân beschermde natuurgebieden verwacht. Voor het plan is geen vergunning op grond van de Nbw 1998 dan wel een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân voor het aspect Natuur nodig.

Soortenbescherming

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) vleermuizen in de woningblokken. Rapportage heeft plaatsgevonden in Vleermuizenonderzoek Uilke Boonstralaan te Joure, eCorné, 15 oktober 2014. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. Bij het onderzoek is een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, in de Waling Dijkstrastraat op nummer 54 aangetroffen. Er dient voor het plan ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De voorwaarden bij een ontheffing bestaan uit het uitvoeren van voldoende mitigerende en compenserende maatregelen, waardoor de gunstige staat van instandhouding en de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats voor de ruige dwergvleermuis niet worden aangetast. De betreffende ontheffing zal worden aangevraagd, waarbij aan de voorwaarden wordt voldaan. De ontheffing wordt verkrijgbaar geacht. Omdat de Flora- en faunawet voorziet in een wettelijk kader, zijn in het bestemmingsplan geen regels ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan nodig.

Het ecologisch onderzoek leidt tot het toepassen van mitigerende maatregelen en de noodzaak van het aanvragen van een ontheffing. De ontheffing wordt verkrijgbaar geacht, waardoor het plan uitvoerbaar mag worden geacht.

CONCLUSIE

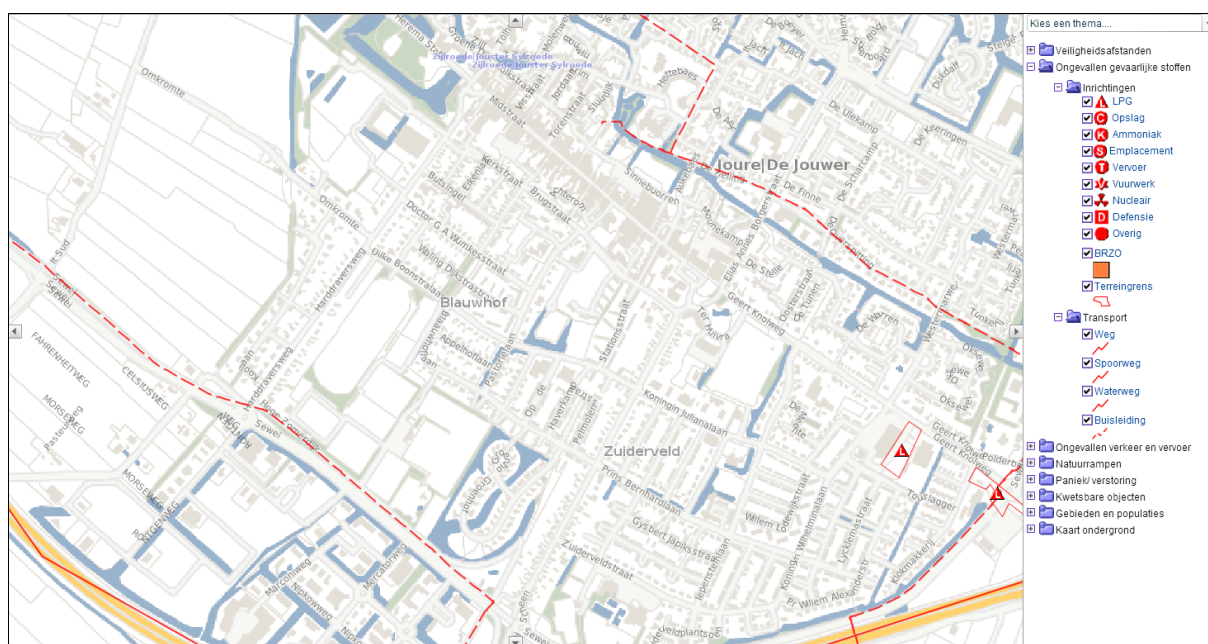
4.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

In de onderstaande afbeelding wordt van de omgeving van het plangebied de aanwezige risicobronnen weergegeven. Daaruit blijkt dat het plangebied niet binnen risicozones of effectgebieden van inrichtingen of transportroutes ligt.

ONDERZOEK



Figuur 4. Fragment risicokaart

Het plan voorziet niet in risicovolle inrichtingen of in transport van gevaarlijke stoffen. Ook voorziet het plan niet in (beperkt) kwetsbare objecten binnen een invloedsgedebied van een inrichting of een transportroute.

Het plan heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid en mag wat dit aspect betreft uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterreinen waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van 'grote lawaaimakers' mogelijk is. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein gevestigd moeten zijn. In de nabijheid van de Uilke Boonstralaan komen dergelijke inrichtingen niet voor.

Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder geluidgevoelig objecten. Het project wordt gebouwd binnen de bebouwde kom van Joure. Rondom het projectgebied is sprake van een 30 km/uur-gebied. Deze wegen hebben geen geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder. Ook zijn de wegen rondom het plangebied geen wegen met een grote verkeersdragende functie. Er is daarom ook geen geluidhinder van de wegen te verwachten.

CONCLUSIE De wegen in de omgeving van het plangebied hebben geen zone in de zin van de Wet geluidhinder. Er is vanuit de wegen in de omgeving ook geen geluidhinder te verwachten. Het plan mag wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Luchtkwaliteit

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

GEVOLGEN VAN HET PLAN VOOR DE LUCHTKWALITEIT Door de herstructurering neemt het aantal woningen per saldo af met twee. Het project heeft daarmee geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schrif-

telijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

De gevolgen van het plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt. In de bestaande situatie is het bebouwde oppervlak ongeveer 2.940 m² door de realisatie van het plan wordt dit ongeveer 2.970 m².

GEVOLGEN VAN HET PLAN
VOOR DE WATERHUISSHOU-
DING

Het project is op 26 juni 2014 door middel van de digitale watertoets aan Wetterskip Fryslân voorgelegd. Door Wetterskip Fryslân is met het plan ingestemd (zie bijlage 2).

OVERLEG MET DE
WATERBEHEERDER

Het plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het waterschap kan instemmen met het plan. Het plan mag wat betreft het wateraspect uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. De activiteit van het onderhavige project komt op de D-lijst voor onder D11.2.m. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Deze zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Bij het onderhavige project is daarvan geen sprake. Het project blijft ruim onder deze getallen. In de onderstaande tekst desondanks wel beoordeeld of sprake is van belangrijke milieugevolgen.

De milieueffecten van het project zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Dit project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er is voor het plan eveneens geen sprake van een verplichting tot het uitvoeren van een planmer.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Wro, Bro en SVBP

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgescreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

5.2

Crisis- en Herstelwet

Sinds 25 april 2013 heeft de Crisis- en herstelwet (Chw) een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor zo'n bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de herstructurering van een gebied met meer dan 11 woningen toe. De Crisis- en herstelwet is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

5.3

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Door burgemeester en wethouders wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Bro (in Huis aan Huis en via de website) kennis gegeven van het voornemen om dit bestemmingsplan te herzien. De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vervolgens onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente.

De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in de regels en de verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.4

Bestemmingen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de groenzone aan de noordzijde van het plangebied. Met de bestemming wordt het bestaande groengebied vergroot. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, toegestaan.

GROEN

De bestemming 'Verkeer - Parkeren' heeft betrekking op de centrale parkeervoorziening binnen het woonblokje. Met deze voorziening wordt de parkeerbehoefte van het project intern opgevangen.

VERKEER - PARKEREN

De bestemming 'Wonen - 1' heeft betrekking de rij woningen langs de Waling Dijkstrastraat. Deze woningen worden gebouwd als één bouwlaag met een kap. Op de verbeelding is per bouwvlak het maximum aantal woningen en het maximaal en minimaal aaneen te bouwen woningen aangegeven. De daarbij behorende bouwregels zijn in de regels van deze bestemming vervat. Deze regels geven de bandbreedte van de stedenbouwkunde uitwerking weer waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden.

WONEN - 1

De bestemming 'Wonen - 2' heeft betrekking op de woningen langs de Uilke Boonstralaan en de Pastorielaan. Verschil met de bestemming 'Wonen - 1' is dat deze woningen als twee bouwlagen met een kap mogen worden uitgevoerd. Ook bij deze bestemming is de stedenbouwkundige bandbreedte op de aanduidingen op de verbeelding vastgelegd.

WONEN - 2

5.5

Overige regels (parkeerbepaling)

De stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordeningen zijn sinds 29 november 2014 niet meer van toepassing op nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan zal daarom nu zelf moeten voorzien in parkeerregels. In dit bestemmingsplan is daarom in de algemene regels een regeling opgenomen om de parkeerbehoefte te kunnen sturen. Deze regels sluiten op grote lijnen aan bij wat eerder was opgenomen in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening. De vraag hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in de CROW-publicatie waarin de parkeercijfers zijn vermeld (ten tijde van de opstelling van dit plan

is dat publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Hetzelfde geldt ten aanzien van de afmetingen van de te realiseren parkeerplaatsen dan wel -ruimten. Op deze wijze wordt ten aanzien van de hiervoor genoemde punten een duidelijk houvast geboden voor het beoordelen van aanvragen van een omgevingsvergunning.

In het onderhavige geval wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie met 13 toeneemt. Dit terwijl het aantal woningen praktisch gelijk blijft. Voor het overige is parkeren in de openbare ruimte in deze situatie praktisch goed toepasbaar, vanwege het bede profiel van de Uilke Boonstralaan in relatie tot de toegelaten snelheid van 30 km/uur. Dit biedt de mogelijkheid van het behoud van de groenstructuur en drie monumentale bomen. Het voorafgaande maakt toepassen van de afwijkingbevoegdheid van het voorschrift van het parkeren op het bouwperceel gerechtvaardigd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg om advies toegezonden aan Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Gasunie, Brandweer Fryslân, Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, het ministerie van Defensie, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, het ministerie van Economische Zaken, Rijkswaterstaat, Vitens en de Kamer van Koophandel.

Ingekomen zijn reacties van Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. De brieven zijn als bijlagen opgenomen.

Van de kant van de provincie Fryslân wordt opgemerkt dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen en ziet af van een repressief advies. Een uitdraai van het advies van de digitale veiligheidstoets wordt toegevoegd.

6.2.2

Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 november 2014 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid bestond om op het plan te reageren.

Op 10 december 2014 heeft in het gemeentehuis een openbare inloop-/informatieavond plaatsgevonden waarbij de plannen door Accolade en de gemeente nader zijn toegelicht en waarbij de gelegenheid bestond om vragen te stellen. Deze avond is door circa 30 belangstellenden bezocht.

Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties ontvangen die inmiddels zijn beantwoord door burgemeester en wethouders. De inspraakreacties geven geen aanleiding om het plan fundamenteel te veranderen. Wel wordt het plan op enkele punten aangepast en verduidelijkt. Het betreft hier de volgende punten:

- het maken van een extra ontsluiting voor de in het plangebied gelegen centrale parkeervoorziening ter plaatse van de Waling Dijkstrastraat en dit op de verbeelding aan te passen; uitgangspunt hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de parkeerruimte in het gebied;
- het verduidelijken van de parkeermogelijkheden in het gebied en directe omgeving waarbij het parkeren op het binnenterrein en in de openbare ruimte langs de openbare wegen goed mogelijk is;
- het op de verbeelding aanpassing van de bestemming Groen in het binnen gebied door een woonbestemming waardoor meer flexibiliteit ontstaat bij het indelen van het binnenterrein en de aangrenzende tuinen bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen.

6.2.3

Ambtshalve wijzigingen

Ten slotte is het plan op een punt ambtshalve aangepast:

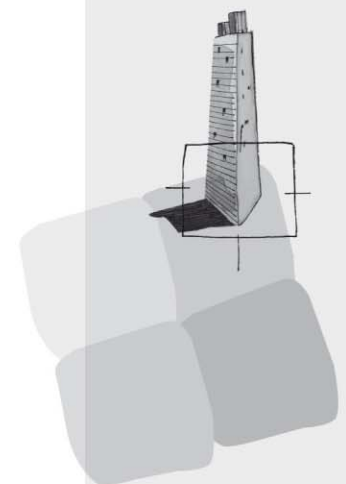
- de toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking is in de plantoelichting nader onderbouwd.
- Nut en noodzaak van de ontwikkeling is verder toegelicht; de doelgroep voor de woningen is niet senioren maar algemeen;
- het om stedenbouwkundige overwegingen zodanig naar achteren plaatsen van het aangegeven bouwvlak ter plaatse van de Waling Dijkstraat voor zover gesitueerd ten westen van het groengebied zodanig dat de voortuinen hier overal minimaal vier meter diep worden;
- de maximale bouwhoogte van de woningen wordt in de planregels begrensd op 11 meter.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
552.02.00.00.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort