



Wijzigingsplan

Toelichting

Joure - Lyts Luchtenveld te Joure

Gemeente De Fryske Marren

WIJZIGINGSPLAN

Joure - Lyts Luchtenveld te Joure

Gemeente De Fryske Marren

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1940.BPJRE17LYTSLUCHTEN-VA01
Projectnummer	: 239002
Profitmanagernr.	: P171246
Opdrachtgever	: gemeente de Fryske Marren
Opsteller	: mr. E. M. Hendriksen
Status	: vastgesteld
Datum	: 28 augustus 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.3. Beschrijving plangebied	3
1.4. Het voornemen.....	5
1.5. Leeswijzer	6
2. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	7
3. HAALBAARHEID	9
3.1. Beleidskaders.....	9
3.2. Milieu- en omgevingsaspecten.....	12
3.3. Economische uitvoerbaarheid	17
3.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
4. WIJZE VAN BESTEMMEN.....	19
4.1. Algemene plansystematiek	19
4.2. De bestemmingen	19

1. INLEIDING

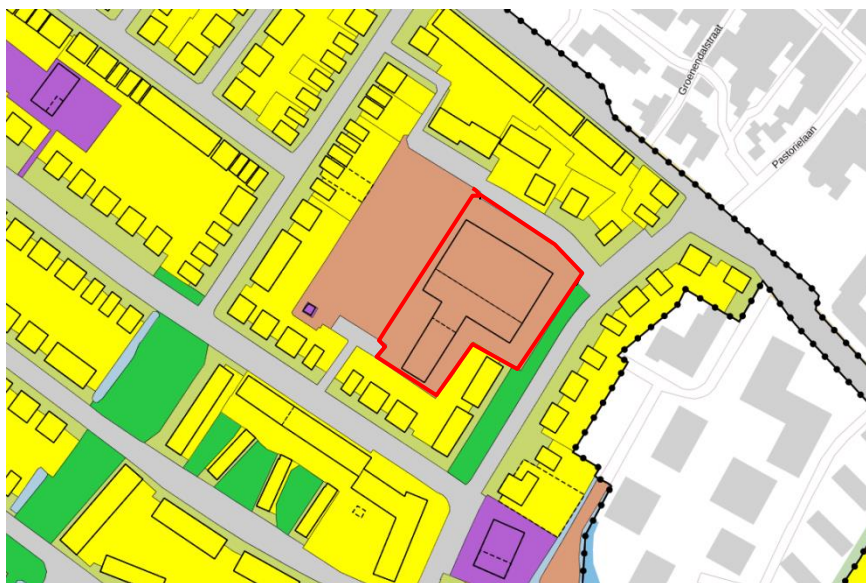
1.1. Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een wijzigingsplan teneinde de herontwikkeling van voormalige schoolterrein middels woningbouw aan de Lyts Luchtenveld te Joure mogelijk te maken. De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 13 grondgebonden vrijstaande en/of twee-onder-een-kap woningen.

Het vigerende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie niet rechtstreeks toe, maar biedt hiervoor wel mogelijkheden op basis van een algemene wijzigingsbevoegdheid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Joure-Zuid', dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Joure en onherroepelijk is geworden op 11 november 2013. Onderhavige gronden zijn hierin bestemd als "Maatschappelijk". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangeduid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan/ locatie wijzigingsgebied (globaal)

Het realiseren van grondgebonden woningen is op grond van het vigerend bestemmingsplan op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan zijn echter in artikel 31 generieke wijzigingsregels opgenomen, om een wijziging naar een woonfunctie mogelijk te maken. Om het beoogde plan te kunnen realiseren is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.3. Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Joure. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Joure, sectie A, nummers 8795 en 9018.



Globale ligging van het plangebied in de omgeving (gele ster)



Situering van het plangebied

De betreffende locatie ligt binnen de kern van Joure in de woonwijk Blauwhof net ten zuidwesten van het centrum. Het betreft een voormalige basisschoollocatie. De school is inmiddels gesloopt en de locatie is op dit moment vrij van bebouwing en verharding. Het plangebied wordt begrensd door een speelweide, de wegen Lyts Luchtenveld en Pastorielaan en de achtertuinen van bestaande woningen, die gelegen zijn aan de Pastorielaan en de Dr. G.A. Wumkesstraat. Aan de overzijde van de speelweide grenzen de achtertuinen van de huizen aan de Hobbe van Baerdtsstraat. De nabije omgeving bestaat uitsluitend uit woonomgeving. De woningen zijn voornamelijk gebouwd in de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw, waaronder veel sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporatie Accolade. In de wijk heeft in de afgelopen jaren al op enkele plaatsen stedelijke vernieuwing plaatsgevonden.



Huidige situatie plangebied



Situatie plangebied 2010

1.4. Het voornemen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 13 grondgebonden woningen en is onderdeel van een grotere gemeentelijke nieuwbouwopgave. Een deel van de woningen wordt gebouwd als voortzetting van de bebouwing aan de Pastorielaan. Aan de achterzijde van deze woningen is ruimte voor een tweede rij woningen, die uitkijkt op de speelweide. Als mogelijke doelgroepen worden senioren, gevorderde gezinnen en (welvarende) jonge huishoudens genoemd. Woningtypen die hierbij passen zijn luxere koopwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande eengezinswoningen. Voor de locatie Lyts Luchtenveld wordt uitgegaan van een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.



Globale schets van de gewenste ontwikkeling

Ontsluiting en parkeren

Parallel aan de Hobbe van Baerdstraat en de Pastorielaan wordt een nieuwe straat voorzien als ontsluiting van de nieuwe woningen die uitkijken op de speelweide. Deze straat wordt ontsloten via de Dr G.A. Wumkesstraat en de Lyts Luchtenveld.

Als parkeernorm wordt 2,2 tot 2,3 parkeerplaatsen aangehouden per woning. Dit betekent dat in totaal in 29 parkeerplaatsen dient te worden

voorzien. In de oude situatie met basisschool was sprake van een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. De extra parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt daarom 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen erf georganiseerd.

1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 het voornemen getoetst op de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens getoetst op het nieuwe beleid en worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen.

2. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in Artikel 31 'Algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan Joure-Zuid'.

Artikel 31: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologisch en ecologische waarden en de waterhuishouding, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. *bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van een bedrijfs-, sport- of maatschappelijke of woonfunctie, voorzover dit niet valt onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, mits:*
 - 1. *een uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming is met een actueel Woonplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd;*
 - 2. *het bedrijven en/of voorzieningen betreft die passen binnen de bedrijfscategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering;*
- b. *bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van een kantoorfunctie, mits:*
 - 1. *het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 1200 m² per kantoor;*
- c. *bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van of een wijziging in de bestaande infrastructuur, mits:*
 - 2. *deze activiteiten niet samenhangen met nieuwe planmatige stad- of dorspuitbreidingen waarover nog geen overeenstemming bestaat met Rijk, provincie en waterschap.*

Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Het voornemen heeft betrekking op herontwikkeling van een voormalige schoollocatie, alwaar de gebouwen reeds zijn gesloopt en woningbouw van 13 woningen wordt voorgestaan.

Het voornemen past niet binnen de afwijkingsmogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Actueel woonplan

Het voornemen is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 van de gemeente De Fryske Marren. In het uitvoeringsprogramma zijn 16 woningen opgenomen voor de locatie Lyts Luchtenveld. Daarvan zijn er 13 opgenomen in de gewenste ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling heeft geen betrekking op een bedrijf, kantoor, danwel infrastructuur.

Straat- en bebouwingsbeeld

Stedenbouw

De Lytsluchtenveldschool wordt aan alle kanten door woningbouw omringd. De woningbouw wordt gekenmerkt door een dorpse lage dichtheid met grondgebonden woningen. De bouwhoogtes variëren van 1 of 2 lagen met kap. Het speelveld van de school vormt een belangrijke woonkwaliteit van de wijk. Het speelveld wordt ook na schooltijd intensief gebruikt. De locatie leent zich voor een regulier woningbouwprogramma en gemeentelijke kaveluitgifte.

De identiteit van de bebouwing wordt deels bepaald door de massa en de vorm, die worden verankerd in het nog op te stellen bestemmingsplan. Ook het geldende welstandskader is bepalend voor onder meer de uitstraling en identiteit van de bebouwing. Het welstandskader dat geldt voor de locatie is opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente.

Landschappelijke inpassing

De woningen worden ingepast in de bestaande structuur van de woonwijk. Een passende vorm en verschijning worden gewaarborgd door het bestemmingsplan, met daarbij een onderscheid tussen de woningen aan de Pastorielaan en de woningen aan het speelveld en het geldende welstandskader ter plaatse.

Er wordt met het plan geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing ten zuiden van het plangebied en doet geen afbreuk aan de woonsituatie van omliggende woningen.

Overige milieu- en omgevingsaspecten

In hoofdstuk 3.2 wordt dieper ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden alsmede aan de aanwezige archeologische en ecologische waarden en de waterhuishouding.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden onder a 1 en de overige gestelde wijzigingsvoorwaarden.

3. HAALBAARHEID

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan 'Joure-Zuid', moet worden voldaan aan nieuw vastgesteld beleid alsmede een aantal milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt op de voor deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk relevante aspecten ingegaan.

3.1. Beleidskaders

In deze paragraaf wordt ingegaan op het nieuwe ruimtelijke beleid ten opzichte van het bestemmingsplan Joure-Zuid. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het nieuwe beleid.

3.1.1. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Het voornemen heeft betrekking op toevoeging van in totaal 13 woningen, derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling van 13 woningen ter plaatse is opgenomen in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma woningbouw en passend binnen de gemeentelijke woonvisie. Hiermee wordt voldaan de voorwaarden.

3.1.2. *Provinciale Structuurvisie 2014 'Grutsk op 'e Romte!'*

De provincie Fryslân heeft op 1 april 2014 de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte!' vastgesteld om provinciale belangen vast te leggen en de ontwikkelingsrichting te bepalen. De structuurvisie gaat niet uit van losse landschappelijke of cultuurhistorische onderdelen, maar benoemt de samenhangende structuren die van een bijzondere provinciale betekenis zijn. Op deze manier verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten binnen Fryslân te borgen.

In de provinciale structuurvisie zijn 11 deelgebieden aangewezen waarbinnen bepaalde ruimtelijke kwaliteiten geborgd dienen te worden. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Gaasterlân, dat bestaat uit een voor Fryslân uniek stuwwallenlandschap met een afwisselende en blokvormige verkaveling

De structuurvisie legt geen provinciale belangen vast voor de kern van Joure. Derhalve heeft de provinciale structuurvisie geen directe gevolgen voor het plangebied en de gewenste ontwikkeling.

3.1.3. *Verordening Romte Fryslân 2014*

De Verordening Romte Fryslân 2014 is op 25 juni 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Voor de gewenste ontwikkeling is vooral hoofdstuk 3 Wonen relevant. Hierin is vastgelegd dat Gedeputeerde Staten bestuurlijke afspraken maakt over regionale woningbouwprogramma's. De gemeente vertaalt deze woningbouwprogramma's in woonplan dat door Gedeputeerde Staten goedgekeurd dient te worden.

Een woonplan bevat in principe de volgende onderdelen:

- een actueel overzicht van de omvang en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar de verschillende woonmilieus;
- inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;
- de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen, en ontwikkelingen op de woningmarkt c.q. in de woonwensen van mensen;
- de inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;
- in relatie tot de voorgaande onderdelen, een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief de fasering daarvan, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk of buitenstedelijk;
- inzicht in de doelstellingen en inspanningen inzake het bevorderen van duurzaam bouwen.

Voor de gemeente De Fryske Marren is de Woonvisie De Friese Meren 2014-2018 opgesteld. Hierin wordt de bestaande woningvoorraad besproken. Op basis hiervan is het Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld, waarin onderhavig plan is opgenomen. Dit betekent dat de gewenste ontwikkeling past binnen de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.1.4. Woonvisie De Friese Meren 2014-2018

De gemeente De Fryske Marren heeft een beleid opgesteld op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Op basis hiervan zijn de woningbouwprogramma's samengesteld. Het zwaartepunt van woningbouw ligt in de grotere kernen Balk, Lemmer en Joure. Voor deze kernen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad van 1,07% per jaar. Om dat te bereiken neemt de gemeente De Fryske Marren ook zelf initiatieven voor woningbouwprojecten.

Met de gewenste ontwikkeling kan de beoogde groei van de woningvoorraad van 1,07% per jaar worden bereikt. Lyts Luchtenveld is één van de eigen initiatieven van de gemeente om de doelstellingen op het gebied van woningbouw te bereiken.

3.1.5. *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2016-2026*

De gemeente De Fryske Marren heeft een woningbouwprogramma opgezet voor de gehele gemeente. Daarin is voor de gehele gemeente de bouw van 917 woningen vastgelegd voor een periode van 10 jaar.

Onderhavig plan is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 als herontwikkelingslocatie voor 16 woningen. In de gewenste ontwikkeling worden 13 woningen gerealiseerd. Derhalve past de gewenste ontwikkeling binnen het uitvoeringsprogramma.

3.2. Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Hier wordt in onderhavige paragraaf nader op in gegaan.

3.2.1. *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Nabij het plangebied is sprake van een kleinschalige nutsvoorziening. Voor een nutsvoorziening met een transformatorvermogen van minder dan 1,0 MVA (megavoltampère) wordt een richtafstand aangehouden van 10 meter in het kader van geluid en gevaar. De op te richten woningen zijn voorzien op een afstand van minimaal 35 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor de nutsvoorziening.

Daarnaast is op locatie Pastorielaan 25 een bedrijfsbestemming gelegen, waarbinnen bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mogelijk is. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen op circa 60 meter van deze bedrijfsbestemming en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.2.2. *Geluid*

Er zijn geen geluidproducerende bedrijfsmatige/industriële bronnen waarmee rekening gehouden hoeft te worden bij de ontwikkeling van het gebied. De woonwijk is bovendien ingericht als 30km-zone waardoor woningen niet getoetst hoeven te worden aan de Wet geluidhinder. De eisen ten aanzien van de binnenwaarden worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

3.2.3. *Luchtkwaliteit*

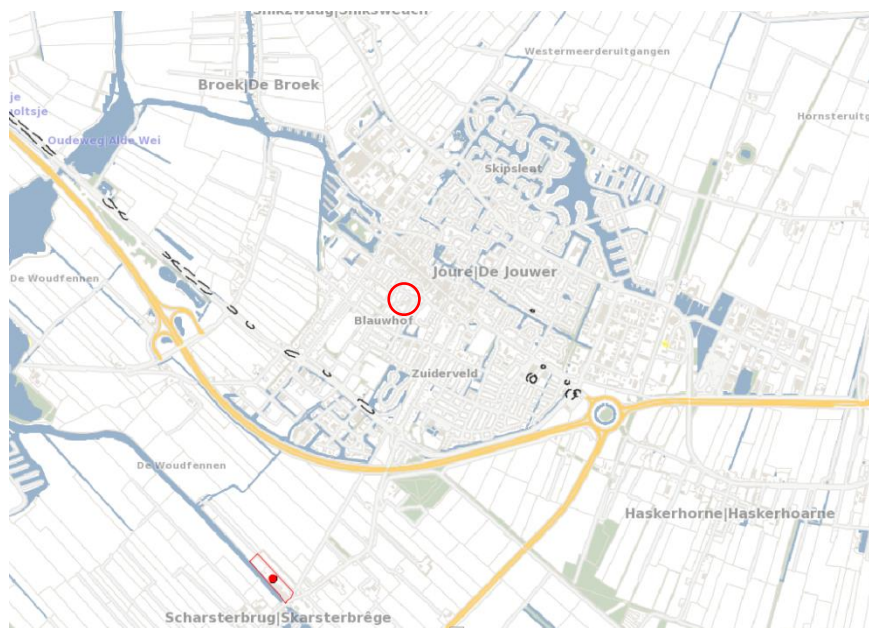
In het kader van de Wet luchtkwaliteit moet worden nagegaan of als gevolg van ingrepen in het plangebied (door bijvoorbeeld eventuele toename van verkeersbewegingen) de luchtkwaliteit zodanig verslechterd dat hierdoor de grenswaarden van de landelijke norm voor fijnstof worden overschreden.

Op 15 november 2007 is de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: het Besluit) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: de Regeling) in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Als aangetoond wordt dat een project niet meer bedraagt dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie, behoeft het het project niet te worden getoetst aan de grenswaarden en is het inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. De grens van de bouw van woningen ligt bij 1500 woningen.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van slechts dertien extra woningen mogelijk maakt, wordt op grond van het voornoemde geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.2.4. *Externe veiligheid*

In de uitsnede van de risicokaart is te zien dat er geen risico's op het gebied van externe veiligheid plaats hebben in de nabijheid van het plangebied. Derhalve zijn er mbt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



Uitsnede risicokaart rondom het plangebied

3.2.5. Bodem

Met behulp van de Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân, is in kaart gebracht of er op deze locaties mogelijke knelpunten zijn wat betreft het aspect bodem(verontreiniging). Op basis van bovenstaande is er een bodemonderzoeksrapport opgesteld waaruit blijkt dat er bij enkele boringen puin/baksteen is aangetroffen. (zie **bijlage** 'Verkennd bodemonderzoek') De locatie is hierdoor aangemerkt als "asbestverdacht", hetgeen betekent dat een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Uit dit aanvullend onderzoek (zie **bijlage** 'Verkennd (water)bodem- en asbestonderzoek') blijkt dat:

Bodem

De licht tot matig verhoogde gehalten geven geen indicatie voor de aanwezigheid van (een geval van) bodemverontreiniging. De aangetroffen gehalten in de boven- en ondergrond komen overeen met de analyseresultaten van het door MUG uitgevoerd bodemonderzoek uit 2015. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Asbest

Als uitgangspunt voor het verkennend asbestonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie' overeenkomstig de NEN 5707 gehanteerd. Omdat in het mengmonster geen asbest boven de detectielimiet is aangetoond, dient deze hypothese formeel te worden verworpen. Aangezien tijdens het onderzoek geen gewogen gehalten aan asbest boven (de helft van) de interventiewaarde zijn aangetoond, is nader asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat woningbouw ter plaatse, gezien de conditie van de bodem, aanvaardbaar wordt geacht.

3.2.6. *Natuur*

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. De voormalige bebouwing op het terrein is reeds gesloopt. Er is sprake van intensief maaibeheer. Daarmee kan worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op beschermde flora en fauna en kan worden gesteld dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.2.7. *Water*

Er behoeft geen extra oppervlakte water te worden aangelegd in verband met waterbergingscompensatie. Er vindt immers een vermindering van het verhard oppervlak plaats, vergeleken met de oude situatie, waarin een basisschool met gymzaal en betegeld schoolplein zorgden voor complete verharding.

Het rioolstelsel van de nieuwe kavels kan aansluiten op het aan te leggen gescheiden rioolstelsel van de Pastorielaan, dat momenteel in voorbereiding is.

Voor het onderhavig planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als **bijlage** bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.2.8. *Archeologie*

In opdracht van de gemeente De Fryske Marren is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef. (zie **bijlage** 'Archeologisch onderzoek') Het inventariserend onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek (protocol 4002) en een veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O; protocol 4003). Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de bodem te bepalen en om te zoeken naar archeologische materialen.

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Als er in het plangebied toch

een archeologische vindplaats ligt, dan geldt zowel voor de steentijd als voor de middeleeuwen dat deze sterk zal zijn aangetast. Daarom kan de archeologische verwachting naar beneden toe worden bijgesteld.

Er wordt geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en het terrein vrij te geven.

3.2.9. *Vormvrije m.e.r. beoordeling*

Het gemeentebestuur heeft een onderzoeksverplichting bij het opstellen van kaderstellende besluiten waarmee activiteiten mogelijk worden gemaakt die een aanzienlijk milieugevolg kunnen hebben. De verplichting vloeit o.a. voort uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

Het Besluit m.e.r. regelt wanneer voor welke activiteiten die opgenomen zijn in onderdeel C en D van de bijlage, het uitvoeren van een milieueffectrapportage verplicht is en een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

In die gevallen dat een gewenste *activiteit* wel genoemd wordt in onderdeel C of D van de bijlage, maar qua *omvang beperkter* is dan omschreven in de bijlage dient na te worden gegaan of sprake is van een aanzienlijk milieugevolg zoals bedoeld in de Richtlijn.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de in dit plan opgenomen ontwikkeling (de bouw van 13 woningen) aangemerkt als nr. D11 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. op betreft gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D- lijst die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de

Europese-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het project bestaat uit het toevoegen van woningen binnen een woningbouwomgeving. Functioneel wordt aangesloten bij de directe omgeving.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

In hoofdstuk 1 zijn de kenmerken van het project beschreven. Daaruit blijkt dat het aantal woningen fors onder de drempelwaarde uit lijst D van het Besluit milieueffectrapportage blijft.

Verder zijn in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 3 de verschillende milieuaspecten behandeld. Daaruit blijkt dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de onderhavige ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Een m.e.r. –beoordeling voor dit project is daarom niet noodzakelijk.

3.3. Economische uitvoerbaarheid

De locatie is na het wegvallen van de onderwijs en sportfunctie eigendom van de gemeente. Om de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan te onderzoeken is een voorlopige grondexploitatie opgesteld. Rekening houdende met de boekwaarde van de grond, de te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken en de te realiseren opbrengsten uit grondverkoop resulteert deze voorlopige berekening in een positief exploitatiesaldo. Er is dus sprake van een financieel haalbaar plan.

3.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg om advies toegezonden aan Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân.

Ingekomen reacties zijn van de Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. De brief van de provincie is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

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. Wel geeft de provincie aan dat de omgevingstoets niet volledig is. Op basis van deze opmerking is de omgevingstoets aangevuld met de aspecten Bedrijven en milieuzonering en Natuur. Vanuit Wetterskip Fryslân wordt opgemerkt dat de watertoets niet is uitgevoerd. Naar aanleiding van deze opmerking is de watertoets uitgevoerd en toegevoegd aan dit plan. Daarnaast adviseert Brandweer Fryslân repressief tot het plaatsen van een extra brandkraan. Het plaatsen van deze brandkraan wordt meegenomen in de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Inloopavond

Op 6 april 2017 is er een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Reden hiervoor was om alvast te toetsen of er draagvlak voor dit plan bij omwonenden is en om aan extra informatie te komen over wensen en problemen welke in het definitieve ontwerp (waar mogelijk) worden meegenomen.

De algemene indruk was dat de omwonenden, die op de inloopavond waren, konden instemmen met het voorlopige ontwerp. Er werd wel aandacht gevraagd voor een goede verkeerscirculatie, de afwatering en de verkoop van snippergroen.

Ontwerpbesluit

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente De Fryske Marren. Het ontwerp van het wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit, waarmee de voorgestelde ontwikkeling van 13 woningen mogelijk wordt gemaakt.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1. Algemene plansystematiek

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie van de keuzes die gemaakt zijn.

De systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Joure-Zuid' geldt als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie.

4.2. De bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan kent vier bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen-1' en 'Wonen-2', conform het bestemmingsplan 'Joure-Zuid'. Het wijzigingsplan verandert de inhoud van de bestemmingen op hoofdlijnen niet, met dien verstande dat niet relevante onderdelen van de bestemmingen (zoals de verwijzing naar specifieke aanduidingen, die niet voorkomen in het plangebied) vanzelfsprekend zijn geschrapt.

