

**BESTEMMINGSPLAN JOURE - LOCATIE
THERESIA EN MARIA GORETTI**

**Bestemmingsplan Joure - Locatie Theresia
en Maria Goretti**

Code 099988 / 30-03-11

GEMEENTE SKARSTERLÂN 099988 / 30-03-11
BESTEMMINGSPLAN JOURE - LOCATIE THERESIA EN MARIA
GORETTI

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Het plangebied	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	2
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
2. 3. Beeldkwaliteitscriteria	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Water	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Ecologie	12
4. 4. Geluid	15
4. 5. Milieuzonering	15
4. 6. Externe veiligheid	16
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Bodem	17
5. PLANBESCHRIJVING	19
5. 1. Het juridische systeem	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
6. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	23
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	23
6. 3. Handhaving	24
7. INSPRAAK EN OVERLEG	25
7. 1. Inspraak	25
7. 2. Overleg	25
8. RAADSVASTSTELLING	27

BIJLAGEN

Bijlage 1 Schetsontwerp nieuwe invulling plangebied

Bijlage 2 Beeldkwaliteitscriteria

Bijlage 3 Wateradvies

Bijlage 4 Ecologische onderzoeken

Bijlage 5 Geluidsberekening

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Overlegreacties en reactie gemeente

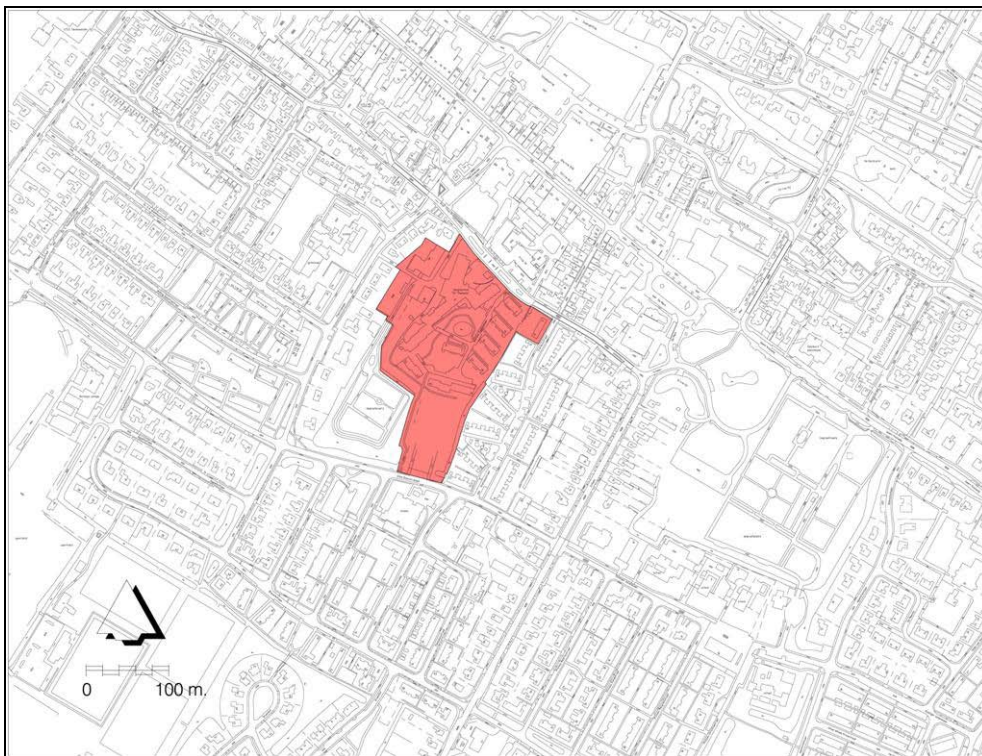
Bijlage 8 Raadstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkelingen bij zorgcentrum Sint Theresia en de voormalige Maria Goretti school in de wijk de Blaauwhof te Joure. Deze locatie zal worden herontwikkeld tot een gecombineerde woon- en zorglocatie die voldoet aan de hedendaagse en toekomstige vereisten. Daartoe zal de bestaande bebouwing grotendeels worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zullen grondgebonden woningen, woonappartementen en intra- en extramurale zorgappartementen worden gebouwd. De openbare ruimte en de zorginfrastructuur zullen tevens worden opgewaardeerd.

Deze ontwikkeling zullen plaatsvinden in het op het onderstaande figuur aangegeven plangebied.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied met de omgeving vindt plaats door:

- de Prof. Titus Brandsmaweg aan de noordzijde;
- de woonbebouwing aan de Stationsstraat aan de oostzijde;
- de Uilke Boonstralaan aan de zuidzijde;
- een begraafplaats en de woonbebouwing aan de Pastorielaan aan de westzijde.

Deze begrenzing is grotendeels afgestemd op het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan voor Joure - Zuid.

Het bestemmingsplan richt zich op het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten worden beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria dienen te worden gezien als een samenhangend geheel.

1. 2. Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan Blaauwhof (Plan in onderdelen Joure) van de (voormalige) gemeente Haskerland (vastgesteld op 29-02-1952/28-02-1957 en goedgekeurd op 20-04-1953/21-10-1957) van kracht voor het plangebied. Dit bestemmingsplan zal worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Joure - Zuid, dat als voorontwerpbestemmingsplan in procedure is geweest. Om niet te hoeven wachten op het van kracht worden van het bestemmingsplan Joure - Zuid, is gekozen door middel van het voorliggende, op maak gemaakt bestemmingsplan een actuele regeling te bieden voor de gewenste invulling van het plangebied.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

De wijk Blaauwhof ligt in het zuidwesten van de kern Joure. Blaauwhof is de eerste, meer grootschalige, naoorlogse woonwijk in Joure. De hoofd-functie in de wijk is het wonen. In de wijk Blaauwhof is de variatie aan woningtypen groter. Hier worden blokken met rijwoningen afgewisseld met gedeeltes waar (half)vrijstaande woningen in een regelmatige verkaveling aanwezig zijn. Ook is er een aantal andere functies in de wijk aanwezig.

De Uilke Boonstralaan is een ontsluitende route voor de wijk de Blaauwhof. De Prof. Titus Brandsmaweg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie. De overige wegen hebben het karakter van een woonstraat. De wegenstructuur in rondom het plangebied maakt deel uit van een 30 km/uur-gebied. De Wietske Tademalaan maakt deel uit van het plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie plangebied

Op het voorgaande figuur is het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. In de huidige situatie wordt het plangebied aan de noordwestzijde ingevuld door het complex van zorgcentrum Sint Theresia en een voormalig schoolgebouw aan de Prof. Titus Brandsmaweg 6 dat thans in gebruik is als toneeluitleen. Het zuidelijke deel van het plangebied was voorheen in gebruik als school Maria Goretti. Momenteel is dit een braakliggende perceel omringd door bomen. Ten zuiden van het plangebied is, aan de overzijde van de Uilke Boonstralaan, een basisschool aanwezig (de R.K. Basisschool Mattheus aan de Uilke Boonstralaan 32). Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan een begraafplaats. De oostzijde en het centrale deel van het plangebied zijn ingevuld met rijenwoningen, zoals ook ten oosten van het plangebied het geval is aan de Stationsstraat.

2. 2. Toekomstige situatie

Naast de reeds gesloopte Maria Goretti-school, zal ook de overige bebouwing in het plangebied worden gesloopt, met uitzondering van de strook rijenwoningen, centraal in het plangebied. De locatie wordt vervolgens herontwikkeld tot een gebied waar zorgappartementen (intramuraal), reguliere appartementen (extramuraal) en grondgebonden woningen in een aantal fasen worden gebouwd. Bijlage 1 geeft een beeld van beoogde plannen. Het woningbouwprogramma is als volgt verdeeld:

Maria Goretti	20 grondgebonden woningen (2 bouwlagen met kap)
Sint Theresia	52 intramurale zorgappartementen (variërend van 3 bouwlagen tot 5 bouwlagen met kap) 48 extramurale zorgappartementen (variërend van 3 bouwlagen tot 4 bouwlagen)

Het woningaanbod zal zowel uit koop- als huurwoningen bestaan. Bij Sint Theresia zal tevens circa 1750 m² aan zorginfrastructuur worden gebouwd. Dit alles zal in het bestemmingsplan worden geregeld.

Daarnaast wordt in dit bestemmingplan een vervolgfase mogelijk gemaakt voor de herinrichting van het gebied tussen de Wietske Tademalaan en de Stationsstraat. Door middel van een uit te werken bestemming kunnen hier maximaal 26 wooneenheden (grondgebonden woningen en/of appartementen) mogelijk worden gemaakt, bestaande uit 2 bouwlagen met kap.

Voor de parkeerbehoefte geldt het uitgangspunt dat het parkeren in het plangebied geschiedt en dat een adequaat aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functies worden gerealiseerd. Het betreft 162 parkeerplaatsen, in bijlage 1 zijn deze aangegeven ¹⁾. De parkeerplaatsen bij de begraafplaats kunnen tevens in gebruik worden genomen door bezoekers van de begraafplaats. Een deel van de parkeerplaatsen bij Maria Goretti zullen ook in gebruik worden genomen door de tegenovergelegen school (de R.K. Basisschool Mattheus).

¹⁾ Dit aantal is niet van toepassing op de vervolgfase, hierbij dient voldaan te worden aan de parkeernormen waarbij het benodigde aantal parkeerplaatsen afhankelijk is van de definitieve plannen

Het omliggende groen en water in de rondom het plangebied zal zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt of uitgebreid worden.

2. 3. Beeldkwaliteitscriteria

Naast dit bestemmingsplan zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld, zie hiervoor bijlage 2. De algemene uitgangpunten van de vorige paragraaf hebben hiervoor als basis gediend. In dit bestemmingsplan zijn het grondgebruik en de bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. De in de beeldkwaliteitscriteria vastgestelde richtlijnen vormen zowel het kader voor de ontwikkeling van het gebied, als het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zullen net als het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het op deze wijze vastgestelde beleid is vervolgens onderdeel van de welstandsnota.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

Op 13 december 2006 is het nieuwe Streekplan door Provinciale Staten vastgesteld. In het streekplan is de ontwikkeling van de diverse kernen in Friesland aangegeven.

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 belangrijke taak. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan dit provinciale beleidsstreven.

Wenjen 2000+: “Fan mear nei better”

Ten aanzien van het wonen, heeft de provincie in juli 2002 de notitie *Wenjen 2000+: “Fan mear nei better”* vastgesteld. Dit is de opvolger van *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998 - 2010*. De uitgangspunten van deze notitie zijn overgenomen in het nieuwe streekplan. De provincie blijft een strakkere regie voeren voor wat betreft de woningbouw in de provincie, waarbij de aandacht voor de bestaande woningvoorraad voorop staat en gemeente ook onderling nieuwbouw op elkaar moeten afstemmen.

Er wordt in de nota *Wenjen 2000+* sterk ingezet op het huisvesten van specifieke doelgroepen die een kwetsbare positie innemen op de woningmarkt. De komende jaren zal de aandacht in het bijzonder gericht moeten worden op starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders. Daarnaast is het voorzien in een kwalitatief goede en aantrekkelijke woonomgeving een belangrijk onderdeel van het woonbeleid.

Sinds 1996 wordt er gewerkt met richtgetallen die aan alle Friese gemeenten worden toegekend voor woningbouw (voor de periode tot 2010). Deze richtgetallen moeten worden opgevat als een voorwaardelijke bestuurlijke toezegging, welke verdiend moet worden. Voorwaarde voor het mogen benutten van het richtgetal is een visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad (woonplan).

De gemeente Skarsterlân beschikt over een woonplan waarin zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens aan de orde komen. Op basis van het toegekende provinciale richtgetal, de herijkingen daarvan en een ophoging kan de gemeente Skarsterlân in de periode van 2003 tot 2010 in principe nog circa 1000 woningen aan de voorraad toevoegen.

Hiervan wordt een deel aangewend voor nieuwbouw op invullings- en herstructureringslocaties zoals in dit bestemmingsplan het geval is. Deze woningen passen binnen de kaders van het provinciale beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2030

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 25 juni 2008 de *Toekomstvisie 2030 (Sturen op kwaliteit, vernieuwing en authentieke waarden)* vastgesteld. Het betreft een visie op hoofdlijnen. De toekomstvisie is uitgewerkt voor de thema's wonen, werken, voorzieningen en ruimte. Voor alle thema's geldt dat de gemeente Skarsterlân een aantrekkelijke gemeente vormt.

Woonvisie Skarsterlân 2020

De Woonvisie Skarsterlân 2020 "Versterken van de kwaliteit van wonen" is in juli 2009 vastgesteld. Het karakter van de nieuwe woonvisie verschilt van voorgaande woonplannen (Woonplan, 2001, Notitie Wonen, 2004). Waar de woonplannen voorheen vooral een kwantitatief karakter hadden en gericht waren op aantallen te bouwen woningen, legt de nieuwe woonvisie vooral kwalitatieve accenten. De woonvisie geeft daarmee, de hoofdrichtingen voor uitwerking aan in de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020. De gemeente Skarsterlân wil onder andere:

- het vitale karakter van de gemeente behouden en versterken;
- de kwaliteit van leven (woon- en leefomgeving) versterken;
- de keuzevrijheid voor woonconsumenten vergroten.

De bevolking verandert in de toekomst (vergrijst en wordt gemiddeld wat rijker) en daarmee veranderen ook de wensen die mensen stellen aan hun woning en woonomgeving. Dit stelt de gemeente voor een veranderingsopgave in het woonaanbod, waarbij meer nadruk zal komen te liggen op gelijkvloerse woningen en luxe koopwoningen. De gemeente wil de aandacht voor jonge huishoudens intensiveren. De kwaliteit van wonen is leidend en (eventuele) extra uitbreiding bovenop de eigen behoefte moet passen bij de schaal en identiteit van de dorpen. Naast een goede woning zijn ook (sociale) veiligheid, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen, behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteiten van belang voor een prettige woonomgeving. De gemeente zet fors in op duurzaam bouwen (woningen en wijken). Het stimuleren van energiebesparing draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van woonlasten.

Het uitgangspunt van de woonvisie is het behoud en versterken van de aanwezige (ruimtelijke) kwaliteiten in de wijken. Het gaat vooral om het benutten van kansen voor functieverandering en vernieuwing. De gemeente wil een goed voorzieningenaanbod op het gebied van wonen voor jong en oud garanderen. Hiervoor wordt de gemeente opgedeeld in zogenaamde woonservicezones: "een duurzame, leefbare woonomgeving - voor jong, volwassen en oud en voor mensen zonder en met een beperking - met een passend niveau van fysieke infrastructuur, maatschappelijke activiteiten van inwoners en voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg".

De ontwikkelingen die de komende jaren op de gemeente afkomen (vergrijzing, gezinsverdunning et cetera) vragen om meer variatie in het aanbod van woningen. Niet voor iedereen is het echter even gemakkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Hierbij wordt het accent onder andere gelegd op:

- *Verhuisgeneigden*, oftewel mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Voor de gemeente ligt er in ieder geval een opgave in het beter bereikbaar maken van de koopsector voor (lage) middeninkomens (samen met corporaties), uitbreiding van het aanbod aan gelijkvloerse woningen en uitbreiding in het duurdere segment eengezinswoningen op ruime kavels.
- *Mensen met een zorgvraag*. Met de vergrijzing neemt het aantal mensen, die behoefte heeft aan combinaties van wonen, welzijn en zorg, toe. De gemeente zet in op het beter toegankelijk maken van woningen en het vergroten van mogelijkheden om de eigen woning aan te passen. Daarnaast ligt er een opgave in het uitbreiden van het aanbod aan geschikte woningen.
- *Betaalbaarheid*. De gemeente wil het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een bescheiden inkomen. In eerste instantie betekent dit dat er voldoende en kwalitatief goede betaalbare woningen moeten zijn. Door in te zetten op doorstroming komen er meer woningen voor de doelgroep beschikbaar.
- *Bijzondere doelgroepen*. De gemeente wil iedereen die begeleiding nodig heeft bij het (weer) zelfstandig wonen (zoals dak- en thuislozen, ex-psychiatrische cliënten) in de gemeente op kunnen vangen. De gemeente wil mensen zoveel mogelijk in een normale woonsituatie, al dan niet onder begeleiding, laten wonen. Dit betekent maatwerk, open staan voor vragen die zich voordoen van instanties of hulpbehoevenden en het ruimtelijk faciliteren van initiatieven.

Wat betreft het nieuwbouwprogramma onderscheidt de gemeente een basisprogramma en een additioneel programma. In het basisprogramma ligt de nadruk op (middel)dure koop (ruim 60%) en in kleinere mate op dure huur, betaalbare koop en sociale huur. Het additionele programma gaat uit van een extra groei door toename van het aantal huishoudens. Deze groei is niet concreet afgebakend. Criterium hierbij is dat groei moet passen binnen de ruimtelijke kwaliteiten (kleinschaligheid, identiteit van de dorpen). Skarsterlân wil zich naar de buitenwereld beter profileren als gemeente waar het aantrekkelijk wonen is voor jonge en gevorderde huishoudens die bewust kiezen voor rust en ruimte en willen profiteren van de gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Of en in welke mate dit lukt is niet op voorhand te zeggen. Het additionele programma legt het accent op het duurdere koopsegment.

In het "Uitvoeringsprogramma" (versie 2.0, 27 november 2009) zijn tot 2015 voor het plangebied 49 nieuwe woningen en 19 te slopen woningen opgenomen.

Dit aantal komt per saldo overeen met het aantal nieuwe grondgebonden woningen en extramurale zorgappartementen dat bij recht in het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Welstandsnota 2004

Gemeenten hun welstandsbeleid voor een ieder inzichtelijk te maken. Hiertoe is op 5 april 2004 de *Welstandsnota* door de gemeenteraad van Skarsterlân vastgesteld. Op grond van de *Woningwet* kan de welstandsbeoordeling alleen nog worden gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Dit vergt een goede koppeling tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Het plangebied valt in het welstandsgebied 5 "Buurten / Wijken vanaf de 2^e helft vorige eeuw". De welstandsnota is gericht op het beheer van de bestaande situatie. De welstandscriteria in de welstandsnota zijn niet toereikend voor de nieuwe invulling van het plangebied. Derhalve worden voor het plangebied nieuwe beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze beeldkwaliteitscriteria vormen het kader voor de welstandsbeoordeling van de ontwikkelingen in het plangebied. Het op die wijze vastgestelde welstandsbeleid vormt dan een onderdeel van de welstandsnota.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het plangebied moet rekening worden gehouden met verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Voordat de nieuwe ontwikkelingen uitgevoerd kunnen worden, moet inzichtelijk worden gemaakt of er geen belemmeringen zijn vanuit de omgevingstoetsen of het milieubeleid.

4. 1. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Beleid

In het waterbeleid is het accent de laatste jaren sterk komen te liggen op de watersysteembenadering en op het integraal waterbeheer. Het rijksbeleid en het provinciale beleid zijn gericht op de ruimtelijke functietoedeling, op het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de kwaliteit van het water (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak gekregen met betrekking tot het waterbeheer. In de waterbeheerplannen dienen zij functies aan het water toe te kennen. Daarbij dienen zij tevens te zorgen voor afstemming met het ruimtelijk beleid. Wetterskip Fryslân is in de gemeente Skarsterlân primair verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Een andere belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is het aspect van de Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de *Vierde Nota Waterhuishouding*, *Waterbeleid 21^e eeuw*, *Europese Kaderrichtlijn water*, *Nota Ruimte* en de *beleidslijn Ruimte voor de rivier*.

De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf zal bevatten, waarin een aantal aspecten worden behandeld. In de *Handreiking Watertoets 2* is aangegeven welke verschillende aspecten in een waterparagraaf aan de orde dienen te komen.

Bovendien dient in een bestemmingsplan een wateradvies te worden opgenomen, waarin het betreffende waterschap aangeeft akkoord te zijn met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met de waterhuishoudkundige inpassing daarvan.

De situatie in het plangebied

De waterhuishouding in en rondom het plangebied zal door de nieuwe ontwikkelingen in principe niet worden beïnvloed. Aangezien de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en zal worden vervangen door nieuwbouw, kan niet alle nieuwe bebouwing worden aangemerkt als extra verhard oppervlak. Overigens blijven de bestaande waterpartijen (zoals de bestaande waterpartij rondom de locatie Maria Goretti) in het plangebied zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk uitgebreid.

Het water in het plangebied wordt afgevoerd door middel van het bestaande rioolstelsel, dat wil zeggen een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. De voorzieningen in het plangebied worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel ²⁾.

Wateradvies

Het waterschap is betrokken bij de inrichting van het plangebied en heeft een wateradvies uitgebracht, dat is opgenomen in bijlage 3.

In het wateradvies is opgenomen dat de eigenaar van het perceel de schouwsloten dient te onderhouden conform de keurbepalingen. Voor het dempen van een watergang is een vergunning nodig, waarbij dit voor 100% gecompenseerd dient te worden door nieuw aan te leggen oppervlakte water. Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van meer dan 400 m² verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen binnen hetzelfde peilgebied. Regenwater en rioolwater dient zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd te worden. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn.

Het waterschap ziet met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren, mits de adviezen worden opgevolgd in de verdere planvorming. Er wordt dan ook een positief wateradvies gegeven.

4. 2. Archeologie

Als uitvloeisel van het Europese Verdrag van Malta dient in de ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met archeologie. Op 1 september 2007 is dit wettelijke vastgelegd in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ), die deel uitmaakt van de gewijzigde Monumentenwet. Uitgangspunt van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden.

²⁾ Waar mogelijk op gescheiden rioolstelsel, mocht dat ter plekke nog niet het geval zijn, dan wordt dit op dat moment aangepast.

Voor het plangebied is onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAM-KE) van de provincie Fryslân gebruikt. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. Dit advies richt zich op twee verschillende perioden: de "Steentijd - Bronstijd" en de "IJzertijd - Middeleeuwen".

Voor het plangebied geldt het volgende:

Voor de periode "Steentijd - Bronstijd" geldt dat wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijdbodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek (6 boringen per hectare).

Voor de periode "IJzertijd - Middeleeuwen" geldt dat er zich archeologische resten uit de periode Midden-Bronstijd - Vroege Middeleeuwen kunnen bevinden. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen (karterend onderzoek 3).

In praktisch het hele plangebied is de bodem waarschijnlijk echter dermate verstoord dat eventuele archeologische vondsten slecht geconserveerd zijn. Op de locatie Maria Goretti stond voorheen een schoolgebouw. Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt dat er al bebouwing aanwezig is, of aanwezig is geweest, zodat hier mogelijk al sprake is van een reeds verstoord bodemarchief. In het plangebied wordt voornamelijk op de plekken van de oude bebouwing gebouwd, zodat een verkennend onderzoek voor in het plangebied niet nodig is. Deze constatering is bevestigd door de provinciaal archeoloog.

Mocht bij de uitvoering van het project onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en / of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Skarsterlân en de provinciaal archeoloog.

4. 3. Ecologie

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen de gebiedsbescherming (gebieden die onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied zijn ecologische onderzoek uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn in het ecologisch onderzoek de volgende conclusies geformuleerd:

- van de Natuurbeschermingswet veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflicten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden;
- de beoogde herinrichting stuit niet op bezwaren vanuit de regelgeving ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur;
- er worden geen negatieve effecten verwacht op overige beschermde gebieden en geen knelpunten verwacht met de betreffende regelgeving.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

In het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van broedvogels nader onderzoek is noodzakelijk naar de aanwezigheid van vleermuizen en nestplaatsen van de gierwaluw en huismus. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en als bijlage 4 opgenomen.

Het plangebied is van mei tot en met oktober 2010 onderzocht op aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen en de voor hen geschikte verblijfplaatsen en habitats. In het plangebied zijn een zevental broedlocaties/paren van de gierzwaluw en vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Vanwege de aanwezigheid van spouwmuren worden de rijtjeswoningen en de gebouwen van het zorgcentrum als geschikt beoordeeld voor een langdurige overwintering van vleermuizen.

Ter bescherming van de gierzwaluwen en de vleermuizen dient gehandeld te worden volgens de *Flora- en faunawet*. Dit betekent dat schade aan vleermuizen en gierzwaluwen en hun vaste verblijf- en/of nestplaatsen voorkomen dient te worden door middel van mitigerende en compenserende maatregelen, die schriftelijk zijn vastgelegd in een werkprotocol of activiteitenplan. Om zekerheid te verkrijgen over de maatregelen dient een ontheffing ex art. 75 van de *Flora- en faunawet* verkregen te worden. Voor vleermuizen is het niet meer mogelijk om ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke ingrepen. Als de verblijfplaatsen veilig worden gesteld, door vooraf mitigerende en compenserende maatregelen te treffen, is geen ontheffing nodig voor vleermuizen. Om zeker te zijn dat de maatregelen voldoende zijn, kunnen ze vooraf beoordeeld worden door Dienst Regelingen. Dit is mogelijk door middel van een ontheffingsaanvraag. Indien de maatregelen worden goedgekeurd wordt dit bekrachtigd door een "positieve afwijzing" van de aangevraagde ontheffing. Met dit besluit kan men dan aantonen dat men zich houdt aan de *Flora- en faunawet*. Om deze reden wordt een ontheffingsaanvraag ingediend, die vergezeld wordt van een activiteitenplan. Hierin wordt vastgelegd op welke manier de werkzaamheden worden uitgevoerd en dat via mitigerende en compenserende maatregelen geen schade aan de vleermuizen en gierzwaluwen zelf of hun vaste verblijfplaatsen optreedt. Ter mitigatie en compensatie stelt het onderzoek de volgende maatregelen voor:

- mitigatie voor vleermuizen vindt plaats door de voor overwintering geschikte gebouwen, vóór de aanvang van de overwinteringsperiode en de sloopwerkzaamheden ongeschikt te maken voor overwintering;
- mitigatie voor gierzwaluwen vindt plaats door de werkzaamheden uit te voeren in de broedperiode (mei - juli);
- compensatie vindt plaats door in de nieuwe gebouwen vleermuis- en gierzwaluwvriendelijke dakpannen te plaatsen. Hierbij wordt overcompensatie aangeraden (10 vleermuiskasten of dakpannen en 10 gierzwaluwpannen).

De bovenstaande maatregelen worden bij de uitvoering van het project opgevolgd. Ook zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels worden uitgevoerd om niet te handelen in strijd met de *Flora- en faunawet*. Voor schade aan licht beschermde soorten geldt een vrijstelling. De algemene zorgplicht en zorgvuldig handelen in het kader van de vigerende natuurwetgeving is echter voor deze soorten wel van toepassing. Hiervoor worden in de ecologische onderzoeken aanbevelingen gedaan. Het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van dit project is, dat hieraan wordt voldaan.

Op grond van het voorgaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar en zijn er vanuit ecologie geen belemmeringen voor de verdere uitvoering van het project.

4. 4. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Alle woonstraten in en rondom het plangebied zijn inmiddels aangewezen en ingericht als een 30 km/uur-zone en op een dermate grote afstand van één van de 50 km/uur wegen dat de geluidbelasting hiervan geen problemen oplevert. Dat betekent dat er voor deze wegen geen rekening hoeft te worden gehouden met een geluidzone en dat op grond van de *Wgh* geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Bovendien betreffen de ontwikkelingen in het plangebied vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en gebouwen.

In het kader van een “goede ruimtelijke ordening” is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Om deze reden is voor de Prof. Titus Brandsmaweg, met een maximumsnelheid van 30 km/uur, een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 5). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het akoestisch klimaat aanvaardbaar is. Er kan (en moet) worden voldaan aan de in het bouwbesluit vastgestelde binnenwaarde van 33 dB. Het akoestisch onderzoek naar de binnenwaarde maakt echter geen deel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt bij daadwerkelijk realisatie en toetsing aan het bouwbesluit aan de orde. Deze zelfde conclusie kan ook worden getrokken voor de Uilke Boonstralaan. Zoals uit bijlage 5 blijkt, is de verkeersintensiteit op de Uilke Boonstralaan beduidend lager dan op de Prof. Titus Brandsmaweg. Bij een groei van het verkeer met 1% per jaar bedraagt deze 718 motorvoertuigen per etmaa). Vanuit wegverkeersgeluid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 5. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem “*Bedrijven en milieuzonering*” ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfs-situatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied”.

Het plangebied en de omgeving daarvan kunnen worden gekarakteriseerd als een “rustige woonwijk”. De begraafplaats en de omliggende bedrijven zijn voorzieningen uit milieucategorie 1, waarvoor een richtlijnafstand van 10 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan. Voor de scholen c.q. maatschappelijke voorzieningen in en nabij het plangebied geldt een richtlijnafstand van 30 meter.

Voor de school ten zuiden van het plangebied wordt aan deze afstand voldaan.

Voor de voormalige school in het plangebied is een regeling geboden waarmee alleen voorzieningen uit milieucategorie 1 (met een richtlijnafstand van 10 meter) en de toneeluitleen (milieucategorie 2, met een richtlijnafstand van 30 meter) zijn toegestaan. Andere voorzieningen uit milieucategorie 2 zijn hier niet mogelijk. Hierbij kan worden opgemerkt dat dit gebouw niet meer als school kan worden gebruikt (zoals in het geldende bestemmingsplan het geval is) en in de huidige situatie als toneeluitleen in gebruik is. In de huidige situatie is de afstand tussen het pand en de omliggende woningen reeds kleiner dan de richtlijnafstanden voorschrijven. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hier geen veranderingen in te weeg waardoor de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige (planologische) situatie niet wordt verslechterd.

Met betrekking tot milieuzonering worden daarom geen belemmeringen verwacht voor het bestemmingsplan.

4. 6. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) en de daarop gebaseerde *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

In het BEVI wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In en nabij het plangebied bevinden zich volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen of transportroutes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijk stoffen vindt plaats over de A6 en de A7.

Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de hand van informatie van het (concept-) Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen kan echter worden geconstateerd dat er zich binnen de gemeente Skarsterlân geen knel- of aandachtspunten voordoen.

Ten aanzien van de externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

4. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

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

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen in het plangebied, pas bij de ontwikkeling van meer dan 1500 woningen dient aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden. De ontwikkelingen in het plangebied dragen daarom "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Bovendien is de lucht in Joure schoon en worden er geen grenswaarden overschreden.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

4. 8. Bodem

De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect, zeker voor de ontwikkeling van nieuwe functies in het plangebied.

Met behulp van de Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân, kan in kaart worden gebracht of er op deze locaties mogelijke knelpunten zijn wat betreft het aspect bodem(verontreiniging). Voor de invullocaties worden op basis van historisch gebruik geen urgente milieuproblemen verwacht, maar er zal zeker rekening gehouden moeten worden met verdachte en/of verontreinigde locaties. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling zal dit door middel van gericht bodemonderzoek nader onderzocht worden.

Waar nodig wordt naar aanleiding van bodemonderzoek de aanwezige bodemverontreiniging functiegericht en kosteneffectief gesaneerd. De *Wet bodembescherming* vormt daarbij het kader. Deze wet waarborgt dat de risico's voor de volksgezondheid en milieu bij het geplande gebruik zijn afgedekt.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de voorgenomen werkzaamheden.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Het juridische systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML - bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is aangepast aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van alle bestemmingen zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat in het plangebied 162 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op de gronden die bij recht zijn geregeld. De bestemmingen bieden hiervoor de ruimte. Dit aantal is niet van toepassing op de grond die voorzien zijn van een uit te werken bestemming.

Groen

De grotere groenstroken in het zuidwestelijke deel van het plangebied en de centrale, diagonale as zijn van structuurbepalend belang. Om deze reden zijn deze gronden onder de bestemming "Groen" gebracht. Het groen heeft vooral een visuele waarde en dient om de kwaliteit van de woonomgeving te waarborgen. Groen is (ondergeschikt) ook mogelijk binnen de andere bestemmingen in het plangebied.

Het is niet toegestaan om in de groengebieden gebouwen te bouwen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld ten behoeve van de speelvelden), mag maximaal 6,00 meter bedragen.

Maatschappelijk

De voormalige school aan de Prof. Titus Brandsmaweg 6 (die momenteel in gebruik is als toneeluitleen) is onder de bestemming "Maatschappelijk" gebracht. Hierin zijn meerdere, qua "zwaarte" vergelijkbare maatschappelijke functie uit milieucategorie 1 toegestaan, zoals opgenomen in de bijlage van de regels. De toneeluitleen is een functie uit milieucategorie 2, om deze reden is voor deze functie een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen zodat het huidige gebruik kan worden gecontinueerd. Andere functies uit milieucategorie 2 zijn niet toegestaan.

De voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen moeten binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Hiermee leggen de bouwvlakken dus de locatie van de gebouwen vast, hoewel er hierbinnen nog wel enige ruimte is voor uitbreiding van de gebouwen. De maximale toegestane hoogte van de gebouwen is in het bouwvlak aangegeven en is afgestemd op de huidige situatie. Parkeren is binnen de gehele bestemming mogelijk.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de woonstraten en de parkeerplaatsen in het plangebied. In beperkte mate vallen hier ook water, groen, en speelvoorzieningen onder. Uitgangspunt is dat de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving.

Water

De gehele sloot aan de oostzijde van het plangebied is opgenomen onder de bestemming "Water". Naast een functie voor de waterhuishouding (berging en afvoer) is de sloot vanuit visueel oogpunt van belang. Deze bestemming biedt ruimte aan bijbehorende bermen en beplanting, bruggen, duikers en/of dammen en dergelijke.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de grondgebonden woningen in het plangebied, centraal en in het oosten van het plangebied. Naast de nieuwe woningen die zullen worden gebouwd is ook een rij van 8 huidige woningen in deze bestemming opgenomen. Het maximaal aantal woningen in deze bestemming is daarom vastgelegd op 28.

In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen onder deze bestemming gebracht.

Het betreft de gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie. De bouwregels voor de hoofdgebouwen zijn een vertaling van de beoogde plannen en sluiten grotendeels aan bij de standaardregeling van de gemeente Skarsterlân. De rijenwoningen kunnen in ten hoogste 2 lagen met een kap worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 meter. De goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen. Het peil vanaf de straatzijde is bepalend voor deze hoogten.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een bepaalde afstand tot de weg in acht worden genomen. De woningen dienen in het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de bestaande woningen in een standaardbouwvlakdiepte van 12 meter opgenomen (zoals gebruikelijk is in de gemeente Skarsterlân), voor de nieuwe woningen is een bouwvlakdiepte van 15 meter gehanteerd. Om volgebouwde erven te voorkomen is een maximum gesteld aan de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zodat de bedrijfsmatige activiteiten niet ten koste gaan van de woonfunctie. Zo is bijvoorbeeld een maximum gesteld aan het voor het aan-huis-verbonden beroep te gebruiken oppervlak, worden er eisen gesteld ten aanzien van reclame-uitingen en het parkeren en mag in het algemeen de woonfunctie in het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Tot slot kan het bevoegd gezag toestaan dat een hoofdgebouw zonder kap en/of geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Hiervoor gelden voorwaarden.

Wonen - Wooncentrum en Wonen - Woongebouw

De woongebouwen voor intramurale zorg op de Sint Theresia-locatie zijn onder de bestemming "Wonen - Wooncentrum" opgenomen. Hier zijn woongebouwen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Net als in de bestemming "Wonen", zijn enkele omgevingsfuncties (zoals parkeren) binnen de bestemming ondergeschikt mogelijk. De maximale bouwhoogte van de gebouwen is afgestemd zoals in paragraaf 2.2 en in bijlage 1 is aangegeven. De gebouwen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken op grond van een maximaal bebouwingspercentage gerealiseerd te worden en kunnen onder bepaalde voorwaarden (gedeeltelijk) buiten de bouwvlakken worden gebouwd, mits dit geen belemmeringen vormt voor de omgeving. In de kappen van de gebouwen zijn geen woonverblijven toegestaan, deze ruimten zullen worden gebruikt ten behoeve van technische installaties, kleedruimten, archief en dergelijke.

Bij de ligging van de bouwvlakken is de uiterste contour ten opzichte van de omgeving strak vastgelegd en is de openheid van de centrale, diagonale as in het plangebied gewaarborgd. Deze as is geregeld onder de bestemming "Groen". Het bebouwingspercentage is tot stand gekomen door bovenop de beoogde plannen een marge van 10% te hanteren.

De overige woongebouwen in het plangebied (de gebouwen voor extramurale zorg / reguliere appartementgebouwen) op de Sint Theresia-locatie zijn onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. Hier kunnen maximaal 48 wooneenheden worden gerealiseerd. Deze bestemming komt inhoudelijk (qua functie en bebouwingsmogelijkheden) overeen met de bestemming "Wonen - Wooncentrum", met dien verstande dat een combinatie van wonen met maatschappelijke voorzieningen hier niet mogelijk is. Uiteraard kunnen de bewoners gebruik maken van de voorzieningen in het wooncentrum.

Wonen - Uit te werken

Het gebied tussen de Wietske Tademalaan en de Stationsstraat kan door middel van een uit te werken woonbestemming worden uitgewerkt. In totaal 26 wooneenheden (grondgebonden woningen en/of appartementen) in maximaal 2 lagen met kap kunnen hier worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter. Hiermee sluit de uit te werken bestemming goed aan bij de omgeving en regeling van de bestemming "Wonen". De uit te werken bestemming biedt ook ruimte voor het benodigde groen, water en woonstraten ten behoeve van het openbare gebied. Er dient een adequaat aantal parkeerplaatsen gerealiseerd te worden afhankelijk van de definitieve plannen en de daarvoor geldende parkeernormen.

6. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie, waarbij wat betreft de uitvoerbaarheid een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente van mening dat belangenorganisaties en burgers moeten worden betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Zij kunnen in het kader van het vooroverleg reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Om een ieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure gevolgd.

In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Hoofdstuk 7 gaat hier op in.

Daarna is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is gelegenheid geweest tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Het laatste hoofdstuk gaat hier op in.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het voorliggende plan worden dergelijke bouwplannen mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer van het project zal een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Skarsterlân. Om deze reden zal worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid zullen de nieuw te bouwen voorzieningen voor marktconforme prijzen worden aangeboden. Het bestemmingsplan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Handhaving

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers te versterken, de doelstelling van het bestemmingsplan te effectueren en negatieve effecten van ongewenste situaties te voorkomen.

Het door de gemeente opgestelde "Integrale controle- en handhavingsprogramma 2007" geeft inzicht in de handhavingsmogelijkheden, het bestaande en het gewenste handhavingsniveau, de relaties tussen de diverse afdelingen en externe partners bij de handhaving, de problemen die een rol spelen bij handhaving en de standaardisatie van handelingen met betrekking tot handhaving.

Voor de inhoud van het handhavingsbeleid kan hier korthedshalve worden verwezen naar de genoemde Integrale controle- en handhavingsprogramma 2007.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 mei 2010 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid bestond om op het plan te reageren. Verder is op 1 juni 2010 (van 17.00 tot 20.00 uur) in het gemeentehuis te Joure een inloopmarkt gehouden waarbij iedereen kennis kon nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en aan de hand van illustraties en een maquette de plannen en procedures nader zijn toegelicht.

Er zijn binnen de daarvoor beschikbare periode van vier weken twee schriftelijke inspraakreacties ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De inspraakperiode is enerzijds bedoeld om de mening van direct of indirect betrokkenen te peilen en anderzijds om mensen in de gelegenheid te stellen opmerkingen te maken waardoor de kwaliteit van het plan mogelijk verbeterd kan worden.

In totaal zijn twee inspraakreacties ingediend. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door de indieners van de inspraakreacties niet bij name te noemen. Ook worden de inspraakreacties zelf niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gesteld kan worden dat de inspraakreacties geen aanleiding geven om het plan ingrijpend aan te passen dan wel om de procedure stop te zetten. Wel zal een bepaling in de planregels worden opgenomen waarin in de kapconstructie geen verblijfsruimten zijn toegestaan, maar dat deze ruimte alleen wordt gebruikt ten behoeve van technische installaties en dergelijke. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een definitieve beslissing te nemen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan en de daarmee verband houdende aspecten. De indieners van de inspraakreacties zijn hiervan per brief op de hoogte gesteld.

7. 2. Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

- VROM-Inspectie Regio Noord, Groningen;
- Provinsje Fryslân, Leeuwarden;
- Wetterskip Fryslân, Leeuwarden;
- Hulpverleningsdienst Fryslân / Brandweer Fryslân;
- NV Nederlandse Gasunie, Deventer;
- Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Zwolle;
- Vitens drinkwaterleidingbedrijf, Utrecht;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd. Van de kant van de VROM-Inspectie en het Wetterskip Fryslân is aangegeven dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Voor wat betreft de reactie van Brandweer Fryslân wordt opgemerkt dat de in de brief omschreven proactie aspecten zoals bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen, opstelplaatsen en opkomsttijden in de plantoelichting worden beschreven en bij de concrete planuitwerking worden betrokken; initiatiefnemers worden hiervan in kennis gesteld.

In de reactie van de Provinsje Fryslân worden opmerkingen gemaakt ten aanzien van het woonprogramma waarbij verzocht wordt om duidelijk te maken of het meest recente Uitvoeringsprogramma nog in overeenstemming is met de gemaakte regionale woningbouwafspraken. Verder vraagt de provinsje om een overzicht waaruit blijkt dat de in de planregels opgenomen woningen binnen het woonprogramma tot 2016 passen. In een afzonderlijke schriftelijke reactie hebben wij de provinsje de gevraagde informatie doen toekomen en daarbij aangegeven dat het onderhavige plan past in het Uitvoeringsprogramma. Onze reactie aan de provinsje is eveneens als een bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

8. RAADSVASTSTELLING

Op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* heeft met ingang van 27 december 2010 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Joure - Locatie Theresia en Maria Goretti" met bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Net als bij de inspraakreacties het geval is, is het op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Om deze reden worden de indieners van de zienswijzen niet bij naam genoemd en zijn deze niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op de volgende punten. In de bestemming "Maatschappelijk" is de toneeluitleen door middel van een aanduiding geregeld en in de lijst met toegestane maatschappelijke voorzieningen (bijlage 1 van de regels) blijven alleen de lichtere functies gehandhaafd (uit milieucategorie 1 met een richtlijnafstand 10 meter). Voor de Prof. Titus Brandsmaweg is een geluidsberekening uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage. De resultaten van het onderzoek zijn in paragraaf 4.4 verwerkt.

Op 30 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

===