

# **BESTEMMINGSPLAN JOURE - BREDE SCHOOL**

**BESTEMMINGSPLAN JOURE - BREDE SCHOOL**

**CODE 116003 / 07-06-12**

**GEMEENTE SKARSTERLÂN 116003 / 07-06-12**  
**BESTEMMINGSPLAN JOURE - BREDE SCHOOL**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Vigerend bestemmingsplan	2
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>7</b>
4. 1. Milieuzonering	7
4. 2. Wegverkeersgeluid	9
4. 3. Water	10
4. 4. Bodem	11
4. 5. Archeologie	13
4. 6. Ecologie	13
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	15
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>17</b>
5. 1. Het juridisch systeem	17
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	17
<b>6. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE</b>	<b>20</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Handhaving	21
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>22</b>
7. 1. Overleg	22
7. 2. Inspraak	22
7. 3. Ambtshalve wijzigingen	23

## **BIJLAGEN**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b><u>Bijlage 1</u></b>  | <b>Raadsbesluit aanwijzing plangebied als brede schoollocatie</b> |
| <b><u>Bijlage 2</u></b>  | <b>Doelen en concepten brede school Joure-Zuid</b>                |
| <b><u>Bijlage 3</u></b>  | <b>Onderzoek geluid kinderen op buitenspeelplaats</b>             |
| <b><u>Bijlage 4</u></b>  | <b>Onderzoek verkeerseffecten</b>                                 |
| <b><u>Bijlage 5</u></b>  | <b>Onderzoek geluid verkeersaantrekkende werking</b>              |
| <b><u>Bijlage 6</u></b>  | <b>Onderzoek referentieniveau omgevingsgeluid</b>                 |
| <b><u>Bijlage 7</u></b>  | <b>Samenvatting geluid</b>  |
| <b><u>Bijlage 8</u></b>  | <b>Geluidsberekening wegverkeersgeluid</b>                        |
| <b><u>Bijlage 9</u></b>  | <b>Bodemonderzoeken</b>   |
| <b><u>Bijlage 10</u></b> | <b>Archeologische onderzoeken</b>                                 |
| <b><u>Bijlage 11</u></b> | <b>Ecologisch onderzoek</b>                                       |
| <b><u>Bijlage 12</u></b> | <b>Overlegreacties</b>  |

## 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een “brede school” in de wijk de Zuiderveld te Joure. Deze locatie zal worden herontwikkeld tot een locatie waar een breed aanbod aan educatieve, sociale, en culturele functies mogelijk zijn, die voldoen aan de hedendaagse en toekomstige vereisten. Daartoe zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Het plangebied (zie figuur 1) bevindt zich aan de Koningin Julianalaan in het zuiden van Joure en wordt begrensd door:

- het Binnenpaad / locatie “Ter Huivra” aan de noordzijde;
- een begraafplaats aan de oostzijde;
- de Koningin Julianalaan aan de zuidzijde;
- een strook woningen aan het Scheen aan de westzijde.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Langs de Koningin Julianalaan bevindt zich een cluster met maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen. Aan de overzijde van de Koningin Julianalaan bevinden zich woningen.

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt een innovatief aanbestedingstraject opgestart. De exacte invulling van het plangebied is om deze reden nog niet bekend.

Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling. Rekening houdend met de omgeving, is daarbij “maximale flexibiliteit” gezocht.

### **1. 1. Vigerend bestemmingsplan**

Op dit moment is het bestemmingsplan Zuiderveld (Plan Joure / Joure-Oost) van de (voormalige) gemeente Haskerland (vastgesteld op 20-02-1969 en goedgekeurd op 24-09-1969) van kracht voor het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt op korte termijn vervangen door het nieuwe bestemmingsplan “Joure - Zuid”, dat als voorontwerpbestemmingsplan in procedure is geweest. Aanvankelijk was het plangebied hierin meegenomen. Om niet te hoeven wachten op het van kracht worden van dit bestemmingsplan wordt de gewenste invulling van het plangebied door middel van het voorliggende, op maat gemaakt bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

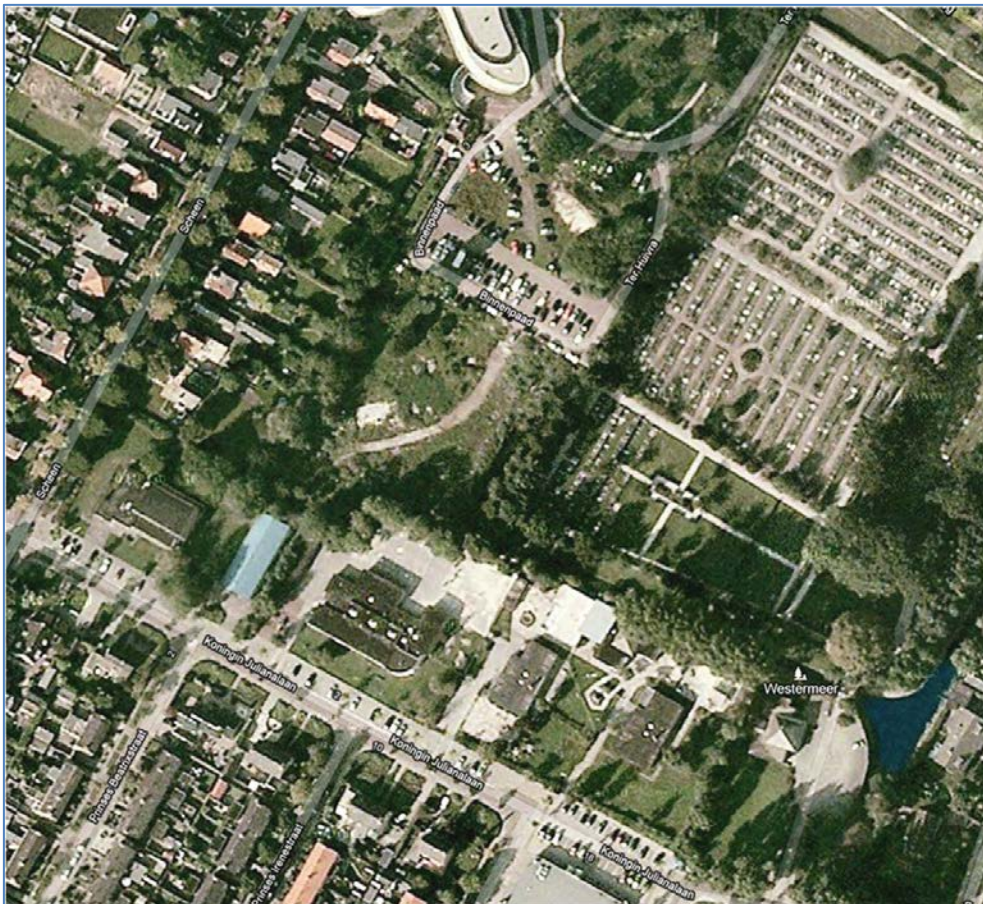
### **1. 2. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan, zoals dat gevormd wordt door het provinciaal en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied. Vervolgens vindt in hoofdstuk 5 de vertaalslag plaats van het voorgaande naar de toegepaste juridische methodiek en de bestemmingen. De (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid en de grondexploitatie komen in hoofdstuk 6 aan bod. In het laatste hoofdstuk worden de resultaten uit de bestemmingsplanprocedure beschreven.

## 2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2. 1. Huidige situatie

De wijk Zuiderveld ligt in het zuidwesten van de kern Joure. Zuiderveld is tijdens de jaren zestig en zeventig gerealiseerd. De hoofdfunctie in de wijk is het wonen. Daarnaast is er een aantal andere functies verspreid door het de wijk aanwezig, zoals zorgvoorzieningen, onderwijsinstellingen, detailhandel (onder andere supermarkten) en bedrijvigheid, zo ook in het plangebied. In figuur 2 is het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie plangebied

In de huidige situatie wordt het plangebied ingevuld door een basisschool en een gebouw dat tot voorheen als fysiotherapiepraktijk werd gebruikt. De oostzijde van het plangebied biedt momenteel ruimte aan een tijdelijke kinderopvang. Aan de achterzijde van de huidige bebouwing is een bomerrij aanwezig. Pal naast het plangebied, op de hoek van de Koningin Julianaan en het Scheen, bevindt zich een gymlokaal. Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan een begraafplaats.

Ten noorden van het plangebied is bij een woongebouw een parkeerplaats aanwezig, die onder andere voor de begraafplaats wordt gebruikt. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich woningen.

Het gebied rondom het plangebied heeft door het vele groen en water een parkachtig karakter. Dit karakter is door recente uitbreidingen onder druk komen te staan.

De Koningin Julianalaan heeft geen belangrijke verkeersfunctie in de wijk en is ingericht als 30 km/uur-gebied. De Geert Knolweg en het Scheen hebben wel een belangrijke verkeersfunctie met een maximumsnelheid van 50 km/uur.

## 2. 2. Toekomstige situatie

Op 28 maart 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de locatie Koningin Julianalaan als te ontwikkelen locatie voor primair onderwijs en overige brede school functies in Joure Zuid (zie bijlage 1). Hierbij kwam deze locatie er als beste uit. Bij de ruimtelijke verkenning is gekeken naar de huidige scholenstrook en het achterliggende terrein. Een brede school is een wijk/stadsdeelgebouw met een herkenbare uitstraling waarbij een hoogwaardige ruimtelijke en programmatische kwaliteit voorop staat. Het gebouw/gebouwencomplex wordt een bijzonder element in de wijk. De herkenbaarheid van een brede school op deze bestaande locatie en de centrale ligging ten opzichte van de rest van Joure hebben hierbij rol gespeeld.

De bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. De locatie wordt vervolgens herontwikkeld tot een "brede school" locatie met een totale oppervlakte van 1,2 hectare. Dit betreft een multifunctionele accommodatie waar een educatief, een sociaal en een cultureel aanbod worden gecombineerd. Het plangebied zal bestaan uit een multifunctioneel gebouw met buitenterrein. Meer specifiek wordt gedacht aan onder andere twee basisscholen, een kinderopvang, een welzijnsorganisatie, een centrum voor kunsten, een gymaccommodatie, een kantoor ten behoeve van een welzijnsorganisatie en multifunctionele ruimten. Niet alleen de ruimten die specifiek zijn aangegeven als multifunctionele ruimten, maar ook de andere ruimten kunnen multifunctioneel worden gebruikt. Het volgende indicatieve bruto vloeroppervlak (bvo) is hiervoor van toepassing:

<b>Functie</b>	<b>Bvo</b>
Twee basisscholen	2.140 m <sup>2</sup>
Kinderopvang	510 m <sup>2</sup>
Welzijnsorganisatie	40 m <sup>2</sup>
Centrum voor kunsten	750 m <sup>2</sup>
Gymaccommodatie	250 m <sup>2</sup>
Multifunctionele ruimten	370 m <sup>2</sup>

In totaal betreft het een oppervlak van circa 4.100 m<sup>2</sup> bvo. De multifunctionaliteit komt onder andere tot uitdrukking in het gebruik van de ruimtes.



Een aantal specifieke ruimtes kunnen door meerdere soorten gebruikers worden benut. In de bijlage 2 is een uitgebreide omschrijving gegeven van het brede schoolconcept.

De exacte vormgeving van het gebouw is nog niet bekend. De ontwikkeling zal dan ook in eerste instantie planologisch mogelijk worden gemaakt. Voor de brede schoollocatie is een stedenbouwkundig concept opgesteld. Dit is tevens in bijlage 2 opgenomen. Op basis hiervan is een modellenstudie verricht, waarbij rekening is gehouden met de milieutechnische beperkingen. Hierin wordt rekening gehouden met de aanleg van een waterpartij en een ontsluitingsroute. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beperkingen die de milieu- en omgevingsaspecten leggen op het plangebied.

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. Dit is in bijlage 4 onderzocht. In totaal zijn 130 parkeerplaatsen noodzakelijk. Ten opzichte van de huidige situatie zullen er 64 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarvan 21 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers en 43 "kiss & ride" parkeerplaatsen.

Het omliggende groen en water in en rondom het plangebied zal zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt of uitgebreid worden. Het is van belang dat aan de eisen van het waterschap wordt voldaan, en dat de openbare ruimte een goede uitstraling krijgt. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect "water". De bestaande, centrale watergang zal wel worden gedempt, hiervoor in de plaats worden nieuwe waterpartijen gemaakt.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

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.

#### 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. De ontwikkelingen in het plangebied dragen hieraan bij.

##### ***Welstandsnota 2004***

Gemeenten hun welstandsbeleid voor een ieder inzichtelijk te maken. Hier toe 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<sup>e</sup> helft vorige eeuw”. Bij de invulling van het plangebied wordt hieraan getoetst. Hierbij geldt als uitgangspunt dat een positief welstandsadvies voor het project wordt verkregen.

## 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. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG handreiking). Deze VNG handreiking 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 en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

In de omgeving van het plangebied zijn behalve woningen ook diverse maatschappelijk voorzieningen en ook enkele bedrijven aanwezig, waaronder een supermarkt. Om deze reden kan de omgeving van het plangebied worden gekarakteriseerd als een "gemengd gebied".

De maatschappelijke voorzieningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn volgens de VNG handreiking enerzijds milieubelastende functies (maximaal milieucategorie 2) voor omliggende milieugevoelige functies zoals woningen. Anderzijds zijn de maatschappelijke voorzieningen zelf milieugevoelige functies ten opzichte van andere milieubelastende functies in de omgeving. Voor de beoogde maatschappelijke voorzieningen in het plangebied geeft de VNG handreiking een richtafstand van 10 meter bij een gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan. In het plangebied wordt namelijk een afstand van circa 30 meter aangehouden ten opzichte van de omliggende woningen aan. Dit geldt ook voor de milieugevoelige functies in het plangebied die zich ruim buiten de richtafstand van de milieubelastende functies/ in de omgeving bevinden.

In relatie tot de omgeving kan nog worden gesteld dat in de huidige situatie aan de voorzijde van het plangebied reeds maatschappelijke voorzieningen mogelijk en aanwezig zijn in de vorm van een basisschool en een gebouw dat tot voor kort in gebruik was als fysiotherapiepraktijk. Hiervoor bestaan planologische mogelijkheden uit milieucategorie 2. Voor de achterzijde van het perceel is op grond van het geldende bestemmingsplan recreatie mo-

gelijk. Ook dit is een milieubelastende activiteit uit milieucategorie 2, vergelijkbaar met de activiteiten die nu in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Planologisch gezien treedt er geen verschil op in richtafstanden, wanneer de geldende mogelijkheden vergeleken worden met de in dit bestemmingsplan geboden mogelijkheden.

Zoals aangegeven in de inleiding van de toelichting is de exacte invulling van het gebied nog niet bekend. Daarom is een lijst ontwikkeld van functies die in het gebied mogelijk worden geacht (zie hiervoor bijlage 1 bij de planregels). Deze lijst is gebaseerd op de lijst voor een gemengd gebied uit de VNG-handreiking, waar met de letters A, B en C onderscheid wordt gemaakt in:

- A: gemengde functies die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpassing aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- B: gemengde functies met een zodanige milieubelasting dat deze bouwkundig moeten worden afgescheiden van woningen en andere functies;
- C: gemengde functies die vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur moeten hebben.

In het plangebied worden alleen gemengde functies A en B toegestaan. Verder heeft een nadere planologische selectie plaatsgevonden, zodanig dat alleen maatschappelijk gerichte gemengde functies zijn toegestaan. Het in paragraaf 2.2. beschreven programma voor multifunctionele activiteiten past hierbinnen.

Ten behoeve van de voorbereiding van het plan is vanuit het oogpunt van geluid een haalbaarheidsstudie (bijlagen 3 tot en met 7) gedaan naar de mogelijke geluidbelasting vanuit het plangebied naar de omliggende woningen. Hierbij zijn meerdere varianten beschouwd voor met name de ligging van het benodigde schoolplein. Hieruit komt naar voren dat niet steeds aan de etmaalwaarde van 45 dB(A) kan worden voldaan. Deze norm is het uitgangspunt voor de afstanden tot een rustige woonwijk. Echter, zoals aangegeven betreft het hier een gemengd gebied, waar een wat hogere geluidbelasting aanvaardbaar is.

Uit de akoestische haalbaarheidsstudie blijkt dat wel kan worden voldaan aan een etmaalwaarde van 50 dB(A). Deze waarde komt gemiddeld genomen overeen met de waarden van het Activiteitenbesluit (50, 45, 40 dB(A) in de dag-, avond en nachtperiode en pieken tot 70, 65, en 60 dB(A).

Bij de concrete invulling van het gebied kan dus binnen de normen van het Activiteitenbesluit worden gebleven. Het betreft hier een landelijk aanvaardde normstelling, die op basis van dit besluit kan worden gehandhaafd.

Het punt is echter dat niet alle soorten geluid door het Activiteitenbesluit worden bestreken. Dit betreft onder meer het stemgeluid van kinderen op een schoolplein, als het niet een binnenterrein betreft. Omdat de invulling van het plangebied nog niet exact bekend is, is het dus mogelijk dat bepaalde geluidbronnen (zoals kinderstemgeluid) niet genormeerd worden door het Activiteitenbesluit. Daarom is in dit bestemmingsplan in de regels

vanuit een goede ruimtelijke ordening een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die er op neerkomt dat de invulling van het plangebied niet mag plaatsvinden, als geluidsoorten die niet door het Activiteitenbesluit worden bestreken ertoe bijdragen dat etmaalwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden bij de nabijgelegen woningen.

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten.

#### 4. 2. Wegverkeersgeluid

##### **Wet geluidhinder**

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

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). 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.

In het plangebied kunnen geluidsgevoelig gebouwen mogelijk worden gemaakt, zoals een school. De Koningin Julianalaan is een straat met een maximumsnelheid van 30 km/uur en hierdoor niet zoneplichtig. Het Scheen is dit wel, hier bedraagt de maximumsnelheid 50 km/uur. Om deze reden dienen de ontwikkelingen in het plangebied getoetst aan de Wgh, en is er een geluidberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 8.

Het onderzoek naar de verkeerseffecten heeft hiervoor als uitgangspunt gediend (zie bijlage 4). In dit onderzoek is opgenomen dat de huidige verkeersintensiteit (in 2011) op het Scheen 5.700 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Door de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen in het plangebied, ontstaat er (in een worstcasescenario) een extra verkeersintensiteit van 298 motorvoertuigen per etmaal op het Scheen. Bij een jaarlijkse groei van het verkeer met 1% per jaar, bedraagt de verkeersintensiteit in 2022 (10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan) circa 6.700 verkeersbewegingen per etmaal. Bij een standaardverdeling voor het verkeer voor een buurt-/wijkontsluitingsweg en een asfaltverharding wordt op circa 64 meter vanaf de as van het Scheen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het bouwvlak in het plangebied ligt op een afstand van circa 75 meter, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Volgens de Wgh zijn vanuit wegverkeersgeluid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

#### 4. 3. 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<sup>e</sup> 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 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 op-

pervlak. Wel zal een extra waterpartij in het plangebied worden gecreëerd, onder ander voor de waterberging, en zal de centrale waterloop in het plangebied worden gedempt. De overige waterlopen in het plangebied zullen worden behouden c.q. worden uitgebreid. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden. Het water in het plangebied wordt afgevoerd op het bestaande rioolstelsel <sup>1)</sup>.

#### **Overleg met Wetterskip Fryslân**

Het bestemmingsplan is voor het definitieve wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Dit advies is in bijlage 12 opgenomen, de aanbevelingen hieruit worden bij de verdere uitwerking van het project opgevolgd.

#### **4. 4. Bodem**

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

In het verleden zijn in het plangebied verschillende onderzoeken uitgevoerd:

- 1 Rapport Verkennend bodemonderzoek Koningin Julianalaan 3 te Joure (gemeente Skarsterlân) (Grontmij d.d. 3 juli 1997);
- 2 Rapport Verkennend milieukundig bodemonderzoek ten behoeve van voorgenomen bouwactiviteiten aan de Koningin Julianalaan 3 te Joure (Wiertsema & Partners d.d. 23 november 2000);
- 3 Rapport Verkennend bodemonderzoek Koningin Julianalaan 1a te Joure (CSO Milfac d.d. 11 juni 2008);
- 4 Rapport Actualisatie onderzoek terrein aan het Binnenpad te Joure (plaatselijk bekend als Ter Huivra 62) (bureau Oranjewoud d.d. 20 november 2008);
- 5 Rapport Nader asbestonderzoek terrein aan het Binnenpad te Joure (plaatselijk bekend als Ter Huivra 62) (bureau Oranjewoud d.d. 20 november 2008);
- 6 Rapport Deelsaneringsplan verrichten van een asbestsanering aan het Binnenpad te Joure (plaatselijk bekend als Ter Huivra 62) (bureau Oranjewoud d.d. 25 november 2008);
- 7 Evaluatierapport Deelsanering asbestverontreiniging Binnenpad te Joure (plaatselijk bekend als Ter Huivra 62) (bureau Oranjewoud d.d. 26 augustus 2009);
- 8 Rapport Verkennend bodemonderzoek Koningin Julianalaan 1 t/m 3 te Joure (bureau Oranjewoud d.d. 19 april 2011).

De onderzoeken 5 tot en met 8 zijn als bijlage 9 opgenomen. De onderzoeken maken onderscheid tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied.

---

<sup>1)</sup> Waar mogelijk op gescheiden rioolstelsel, mocht dat ter plekke nog niet het geval zijn, dan wordt dit op dat moment aangepast.

**Noordelijk locatiegedeelte**

Uit de rapporten blijkt dat op het noordelijk gedeelte van de locatie (locatiegedeelte boven de huidige sloot) diverse bijmengingen en verontreinigingen in de grond zijn aangetroffen.

De grond in de bovenste bodemlagen bestaat voornamelijk uit matig tot sterk humeus zand, en zeer plaatselijk veen. De dikte van de humeuze laag varieert van 0,5 tot 2,0 meter en bedraagt gemiddeld circa 1,2 meter. Hieronder is humusarm zand aanwezig.

De bovengrond op de locatie bevat diffuus verdeelde, lichte verontreiniging met metalen en PAK. De achtergrondwaarde wordt in geringe mate overschreden. Ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank, is de ondergrond licht verontreinigd met minerale olie, waarschijnlijk dieselolie of huisbrandolie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Verspreid over de locatie komt in de bovenste humeuze bodemlaag asbest voor. In het algemeen ligt het asbestgehalte beneden 100 mg/kg. In de zuidoostelijke hoek wordt de interventiewaarde echter plaatselijk overschreden.

De proefsleuf waarin het asbest werd aangetroffen, wordt omgeving door oppervlaktewater en sleuven waarin tijdens het onderzoek geen asbest werd aangetroffen.

Algemeen kan voor het noordelijk locatiegedeelte worden gesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet zonder meer geschikt is voor de nieuwe functies in het plangebied.

Alvorens de daadwerkelijke inrichting van het noordelijk locatiegedeelte van het plangebied plaats gaat vinden, dient ervoor gezorgd te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem daarvoor geschikt wordt gemaakt, conform de normen en procedures op grond van de (saneringsregeling) *Wet bodembescherming* en waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd. De aan- en afvoer van grond die buiten de saneringsregeling van de *Wet bodembescherming* om kan plaatsvinden, dient te voldoen aan de eisen van het *Besluit bodemkwaliteit*.

Om zicht te krijgen op de bodemsaneringskosten is een kostenraming opgesteld, die tevens is opgenomen in bijlage 9. Uit deze raming blijkt dat de bodem tegen redelijke kosten gesaneerd kan worden. Deze raming in combinatie met de in beeld gebrachte aard en omvang van de verontreiniging en de mogelijkheid om functiegericht te saneren maakt het bestemmingsplan uitvoerbaar.

**Zuidelijk locatiegedeelte**

Uit de rapporten blijkt dat er op het zuidelijk gedeelte van de locatie brede school (locatiegedeelte onder de huidige sloot, inclusief de sloot zelf) geen aanleiding bestaat om bodemverontreiniging te verwachten die een belemmering vormt voor de nieuwe functie. Wel zijn enkele licht verhoogde gehalten in de grond gemeten waarmee met eventueel grondverzet rekening dient te worden gehouden.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is om deze reden wat betreft bodem gewaarborgd.



#### 4. 5. Archeologie

De *Wet op de archeologische monumentenzorg* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart *Steentijd - Bronstijd* beveelt de provincie karterend onderzoek 3 aan en op grond van de advieskaart *IJzertijd - Middeleeuwen* beveelt de provincie karterend quickscan aan.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 10 is opgenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de vindplaatsen uit bijvoorbeeld de steentijd relatief intact zouden kunnen zijn. In het noordwestelijke kwadrant van het plangebied heeft in de historische tijd bebouwing gestaan, onderdeel van het voormalige dorp Westermeer. In dit terreingedeelte en mogelijk ook in het uiterste zuidoosten van het plangebied, kunnen resten van deze bebouwing voorkomen. Om deze redenen wordt voor dit deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek conform de eisen van de bevoegde overheid aanbevolen. Of en in welke vorm, dergelijk onderzoek moet plaatsvinden, is afhankelijk van de aard van de voor te nemen werkzaamheden en de verstoringsdiepte daarvan.

Aangezien een deel van het plangebied is bebouwd is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek momenteel niet volledig mogelijk. Bij de verdere uitvoering van het project wordt dit archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld (zie ook bijlage 10), dat is afgestemd met de provinciaal archeoloog.

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is een beschermende archeologische dubbelbestemming opgenomen: "Waarde - Archeologie". Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 meter een omgevingsvergunning nodig, waaraan het uitvoeren van archeologisch onderzoek is gekoppeld.

Op deze wijze worden de archeologische belangen in het plangebied voldoende beschermd en zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Mochten er bij de bodemingrepen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

#### 4. 6. 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 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 is ecologisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 11.

### **Gebiedsbescherming**

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

- de beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de *Natuurbeschermingswet* 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 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, holen 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 Habitatrictlijn 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 de beoogde inrichting van het plangebied geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. Hier zal ten tijde van de werkzaamheden rekening mee worden gehouden.

## **4. 7. 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. Ten aanzien van de externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging van de *Wet milieubeheer*. De *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 gebiedsgerichte 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 betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) 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. Of een ontwikkeling nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking. Uit het verkeerseffectenonderzoek valt op te maken dat de verkeersaantrekkende werking wordt geschat op 298 verkeersbewegingen per etmaal. Om te beoordelen of de ontwikkeling als nibm te beschouwen is, is gebruik gemaakt van de nibm-rekentool van het toenmalige Ministerie van VROM. Dit is hieronder weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		298
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,95
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 3. Nibm-rekentool voor plangebied

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bovendien is de lucht in Joure en omgeving schoon en worden er geen grenswaarden overschreden. Ook worden de voorzieningen in het plangebied niet binnen 100 meter van de snelweg mogelijk gemaakt, waarmee voldaan wordt aan het *Besluit gevoelige bestemmingen*.

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

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Het juridisch 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 bebouwingmogelijkheden) 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 de 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 de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet bovendien 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 de bestemmingsplanregeling is gebruik gemaakt van drie bestemmingen: "Groen", "Maatschappelijk" en "Water". De ligging van de bestemmingen is afgestemd op de onderzoeken die zijn uitgevoerd naar de gebruiksmogelijkheden in het plangebied. Hiermee wordt voor de verdere invulling maximale flexibiliteit gezocht, rekening houdend met de omgeving.

#### Groen

De bestemming "Groen" is van toepassing op randen van de achterzijde van het plangebied. Maatschappelijke functies zijn hier niet toegestaan.

Deze groenelementen zijn ook van belang voor de representativiteit en de inpassing van de locatie.

Groen is (ondergeschikt) ook mogelijk binnen de andere bestemmingen in het plangebied. In de groenbestemming zijn ook paden, water en (ondergeschikt) wegen mogelijk. Het is niet toegestaan om in de groengebieden gebouwen te bouwen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6,00 meter bedragen.

#### Maatschappelijk

De gronden bestemd als “Maatschappelijk” kunnen voor de brede school worden gebruikt. De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op het concept en de onderzoeken, zoals genoemd in de bijlagen. Hierin zijn meerdere, qua “zwaarte” vergelijkbare maatschappelijke functies toegestaan, zoals opgenomen in de bijlage van de regels.

De voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, er kan gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 9 meter. Hiermee legt het bouwvlak dus de locatie van de gebouwen vast, hoewel er hierbinnen nog wel enige ruimte is voor uitbreiding van de gebouwen. Parkeren is binnen de gehele bestemming mogelijk.

In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de soorten geluid die niet door het Activiteitenbesluit worden bestreken, zoals het stemgeluid van kinderen op een schoolplein. Dit komt erop neer dat de invulling van het plangebied niet mag plaatsvinden, als geluidsoorten die niet door het Activiteitenbesluit worden bestreken ertoe bijdragen dat de etmaalwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden bij de nabijgelegen woningen.

#### Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking het noordelijke deel van het plangebied dat grenst aan het parkeerterrein ten zuiden van Ter Huivra. Binnen de bestemming parkeren mogelijk en ook groen en water. Het is niet toegestaan om in dit gebied gebouwen te bouwen.

#### Water

Het (beoogde) water 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.

#### Waarde - Archeologie

Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden, is voor het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” van toepassing (verwezen wordt naar paragraaf 4.5. van deze toelichting). Deze bestemming is als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Bij bepaalde werkzaamheden (waaronder bodemingrepen en ophogingen) die de archeologische waarden kunnen schaden, is een omgevingsvergunning ver-

eist. Indien de bodemingreep een groter oppervlak beslaat dan 50 m<sup>2</sup> en/of dieper is dan 0,3 meter, dan is tevens archeologisch onderzoek vereist.

Algemene wijzigingsregels

In het plangebied bestaat overeenkomstig het "Parapluplan Ontheffingen" en onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid te bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een bedrijfs-, sport-, maatschappelijke of woonfunctie.

## **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. In het voortraject is meerdere malen overleg gevoerd met een klankbordgroep van omwonenden. In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Om eenieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, zal overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure worden gevolgd.

In dezelfde fase zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle eventueel ingekomen reacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan gelegenheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad.

### **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. Omdat alle gronden in het plangebied in eigendom zijn van de gemeente Skarsterlân, zal worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.



Wat betreft de economische uitvoerbaarheid, geldt een innovatief aanbestedingsproject. De gemeente is de opdrachtgever en heeft de regie in handen. Ook neemt de gemeente de kosten voor bodemsanering op zich, in bijlage 9 is hiervoor een raming opgenomen waaruit blijkt dat dit tegen redelijke kosten gedaan kan worden. De daadwerkelijke kosten hangen echter af van de concrete invulling van het plangebied.

De opdrachtnemer werkt daarbij naast het ontwerp, ook de bouw, het onderhoud en de exploitatie uit. Het grote voordeel hiervan is dat de markt meedenkt. In de aanbesteding is een dekkende exploitatie meegenomen. De marktpartij wordt gevraagd om tegen een van tevoren vastgesteld exploitatiebedrag een aanbieding te doen voor de looptijd van het contract, hiermee worden de jaarlijkse kosten inzichtelijk gemaakt. Door deze constructie ontstaan er marktconforme prijzen. 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 handhavingprogramma" 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 handhavingbeleid kan hier korthedshalve worden verwezen naar het genoemde "Integrale controle- en handhavingprogramma".

## 7. OVERLEG EN INSpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van overleg en inspraak doorlopen. Dit heeft geleid tot enkele beperkte wijzigingen. Ook is het plan op enkele punten ambtshalve aangepast.

### 7. 1. Overleg

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

- Provinsje Fryslân, Leeuwarden,
- Wetterskip Fryslân, Leeuwarden;
- VROM-Inspectie, Regio Noord, Groningen;
- Brandweer Fryslân, Leeuwarden;
- NV Nederlandse Gasunie, Deventer;
- Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Amersfoort.

De ingekomen schriftelijke reacties zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd. Indien er aanleiding toe was, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast aan de hand van de gemaakte opmerkingen in de overlegreactie. Brandweer Fryslân heeft schriftelijk meegedeeld dat geen noodzaak wordt gezien om bij het plan opmerkingen te plaatsen.

#### ***Provinsje Fryslân***

##### *Inhoud reactie:*

De provinciale belangen zijn in het plan goed verwerkt. De provincie neemt er goede nota van dat nog nader archeologisch vervolgonderzoek zal plaatsvinden (opgraving historische boerderij, archeologische steentijd) en gaat er van uit dat in de verdere planuitvoering en projectuitwerking in overleg met de provinciaal archeoloog rekening wordt gehouden met eventuele waarden.

Het plan geeft overigens aanleiding tot de volgende opmerking: De toevoeging ad 1 onder artikel 11, ad c (wijziging infrastructuur, mits geen planmatige dorpsuitbreiding) lijkt overbodig.

##### *Antwoord burgemeester en wethouders.*

In het plan wordt rekening gehouden met nader archeologisch vervolgonderzoek waarbij afstemming met de provinciaal archeoloog zal plaatsvinden. Artikel 11 ad c, komt in het ontwerpplan niet meer voor.

### 7. 2. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 december 2011 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid bestond om mondeling en / of schriftelijk te reageren. Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres, woon-

plaats) 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 naam te noemen. Ook worden de inspraakreacties van natuurlijke personen zelf niet aan het plan toegevoegd. De inspraakreacties zijn afzonderlijk beantwoord door het college van burgemeester en wethouders. De inspraak geeft geen aanleiding tot fundamentele aanpassingen in het plan. Vanwege het innovatieve aanbestedingstraject is de exacte invulling van het plangebied nog niet bekend; het plan en de onderzoeken gaan uit van een worst-case scenario. Een verkeersveilige afwikkeling is een eis in de vraagspecificatie. Negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen niet onevenredig zijn. Door onderzoeken is gebleken dat het plan inclusief ontsluiting in algemene zin uitvoerbaar is. Aan de hand van concreet onderzoek in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal het consortium moeten aantonen dat het plan inclusief omgevingstoetsen uitvoerbaar is en kan voldoen aan wettelijke regelgeving. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er op neerkomt dat de invulling van het plangebied niet mag plaatsvinden als geluidsoorten die niet door het Activiteitenbesluit worden bestreken er toe bijdragen dat de etmaalwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden bij de naastgelegen woningen.

### **7. 3. Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit het overleg en de inspraak is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten geactualiseerd:

- In de plantoelichting wordt de paragraaf milieuzonering aangepast in die zin dat wordt aangegeven waarom het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt wordt als gemengd gebied met bijbehorende richtafstand volgens de VNG handreiking. In verband met recente uitspraken van de Raad van State is ervoor gekozen om in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan niet meer uit te gaan van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied;
- In de bestemming Maatschappelijk wordt aan de bestemmingsomschrijving tevens "water" toegevoegd;
- Ten aanzien van de plankaart vinden enkele aanpassingen plaats (aan de noordzijde wordt de bestemming Verkeer-Verblijf toegekend en aan de zuid en zuidwestzijde wordt de bestemming Maatschappelijk aangegeven);
- Ten aanzien van artikel 8.2 plaatselijke verhogingen wordt bepaald dat de oppervlakte plaatselijke verhogingen niet meer dan 20% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt met een maximale oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte welke ten hoogste 1,35 maal de maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt;
- In de plantoelichting wordt het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de brede school worden genoemd. Daarnaast zijn enkele juridische correcties en aanpassingen in het plan doorgevoerd.

===