

Ontwerp bestemmingsplan Wyldehoarne

■

Gemeente
Skarsterlân



Bestemmingsplan
Wyldehoarne

Joure/Leeuwarden
plannummer: 2300142
8 april 1999

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Doel	3
2	De locatie	5
3	Groen en water	9
4	Ontsluiting	15
	4.1 De structuur	15
	4.2 De inrichting	17
5	Bebouwing	23
6	Milieu	29
	6.1 Milieubeperkingen	29
	6.2 Milieudoelen	31
7	Beleidskaders	35
	7.1 Algemeen	35
	7.2 Woningbouw	35
8	Het bestemmingsplan	37
	8.1 Inleiding	37
	8.2 Juridische vormgeving	37
9	Economische uitvoerbaarheid	41
10	Overleg en inspraak	43
	10.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985	
	10.2 Inspraak	

Bijlagen

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Structuurvisie Joure

Met de realisatie van fase 7b/7c van Skipsleat is de volledige capaciteit van de bouwgronden in Joure benut. Mede om die reden en in samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen in en om Joure is door de gemeenteraad de Structuurvisie Joure vastgesteld. In deze Structuurvisie is vastgelegd dat de eerst volgende woningbouwlocatie ten oosten van de bestaande woonwijk Skipsleat ligt: het voorliggende plangebied Wyldehoarne.

Omvang en
woningbouwtaakstelling

Wyldehoarne moet een woonwijk worden met ongeveer 750 woningen. Mede op aandringen van de Commissie van Overleg is besloten om vooralsnog een capaciteit van 500 woningen in het bestemmingsplan op te nemen, en voor de overige gronden vooralsnog de agrarische bestemming te handhaven.

1.2 Doel

Inhoudelijk

Het plangebied betreft een bouwlocatie voor een groot aantal jaren. Deze locatie zal gefaseerd ontwikkeld worden, op een min of meer gelijke wijze als dat in Skipsleat is gebeurd. Alvorens de fasering en per deelfase een uitwerking vast te stellen, dient eerst het grote geheel, het ruimtelijke concept en de samenhang van de elementen te worden vastgelegd. Daarnaast zullen de ruimtelijke randvoorwaarden moeten worden gedefinieerd, ter bewaking van de kwaliteit van de afzonderlijke uitwerkingen.

Procedureel

Een op deze wijze ingerichte structuurschets is daarnaast een goede onderlegger voor een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal een globaal karakter hebben, ontwikkelingsgericht zijn en evenals bij de bestemmingsplannen voor Skipsleat de ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdzaak vastleggen. Een dergelijk bestemmingsplan heeft tot voordeel dat het, als het rechtskracht heeft verkregen, het aantal noodzakelijke procedures ten behoeve van toekomstige deelsluitwerkingen tot een minimum beperkt.

De structuurschets is tevens de samenhangende kapstok voor de beeldplannen die bij elke deelsluitwerking worden vastgesteld, welke zijn bedoeld als toetsingskader voor het welstandsbeleid.

Inspraak en besluitvorming

Het is de wens van College en raad om de Jouster gemeenschap zo goed mogelijk te betrekken bij de discussie over de ruimtelijke ontwikkeling en de inrichting van het dorp.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie voor Joure heeft het gemeentebestuur nadrukkelijk ingezet op kwaliteit. Het ging daarbij om de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke omgeving, soms leidend tot behoud en herstel, soms leidend tot reconstructie of herinrichting (bijvoorbeeld de omgeving van de Merk).

Het ging ook om de kwaliteit van de nieuwbouw, welke tot uitdrukking moet komen in:

- bereikbaarheid en veiligheid;
- woonkwaliteit van woning en woonomgeving;
- stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;
- milieukwaliteit.

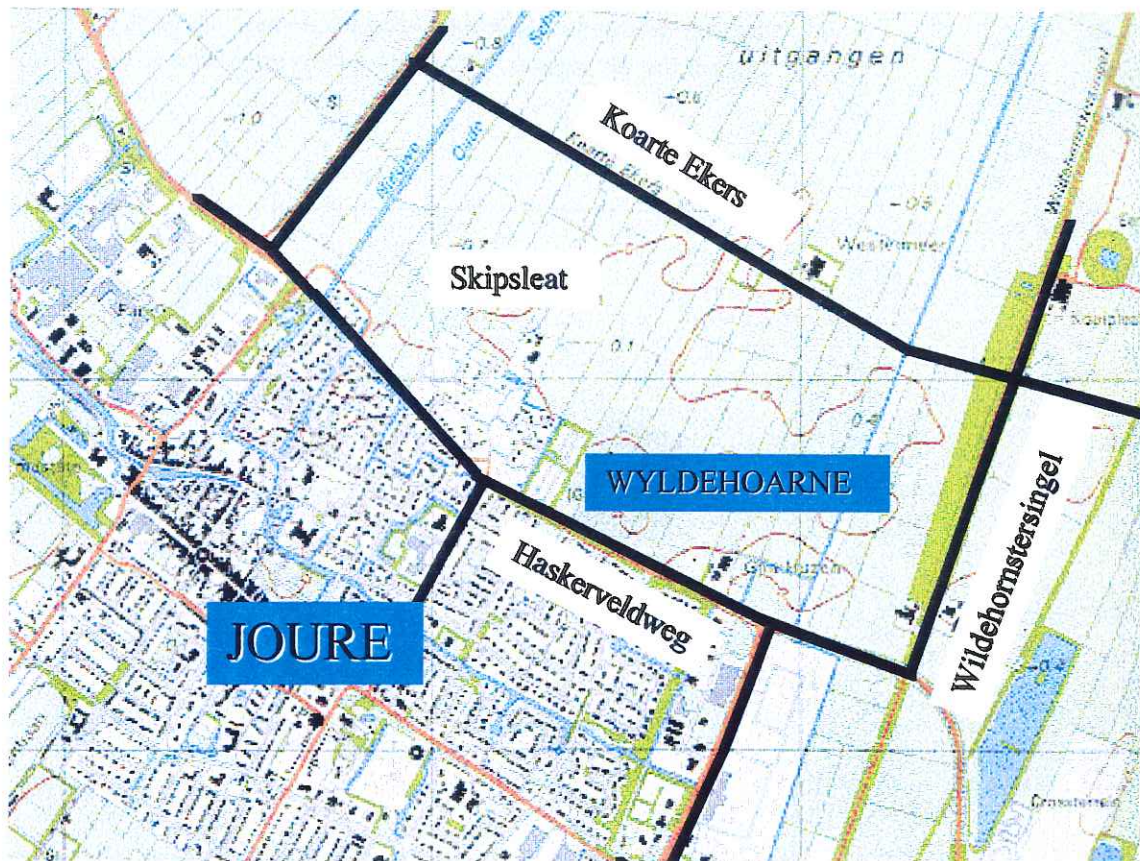
Over de structuurschets en het bijbehorende voorontwerp-bestemmingsplan heeft daarom een uitgebreide discussie plaatsgevonden. Maatschappelijke organisaties, mensen uit de bouwwereld en inwoners van Joure en Skarsterlân zijn uitgebreid geïnformeerd en uitgenodigd voor discussie-bijeenkomsten en inspraak. In hoofdstuk 10 wordt daarvan verslag gedaan.



Overzichtsfoto

De locatie

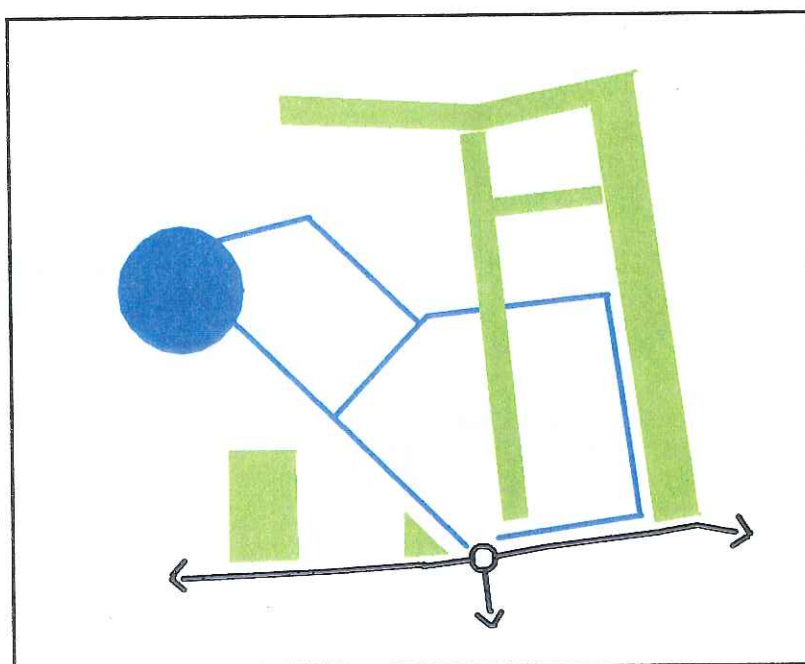
Wyldehoarne wordt omsloten door Skipsleat, de Haskerveldweg, de Wildehornstersingel en de Koarte Ekers. Het ligt evenals Skipsleat in de Haskerveenpolder, die hier direct aan Joure grenst.



Wyldehoarne in zijn omgeving

Ondanks de grote schaal en de ogenschijnlijke eenvormigheid van de Haskerveenpolder zijn er, als je goed kijkt, in deze polder allerlei verschillen. Zo ook in het gebied tussen de Koarte Ekers en Joure. In de bodemopbouw ligt het zand in het oostelijke deel dicht onder de oppervlakte. Hoe meer naar het westen, hoe dieper het zand. In het landschap is dit te herkennen aan de toenemende rol van het water als beelddrager in westelijke richting en de toenemende rol van opgaande beplanting in oostelijke richting. De overgang van de waterrijke polder, met daarin het waterrijke Skipsleat, naar het oostelijke deel met zijn prachtige Wildehornstersingel is het hoofdthema van het ruimtelijke ontwerp.

De presentatiezijde (de "voordeur" van de wijk) ligt aan de Haskerveldweg, bij de aansluiting met de Sewei. Daar moet al herkenbaar zijn hoe de thema's water en singels in elkaar overlopen. Het water moet daar niet verborgen liggen achter de achtertuinen van woningen, maar in zijn volle omvang beleefbaar zijn via een lange zichtlijn tot in de recreatieplas van Skipsleat. Door de aanplant van een tweede forse houtsingel uitkomend op deze plek, zal ook dit thema benadrukt worden en raakt Wyldehoarne naar het oosten toe als woonbuurt steeds meer verscholen in het groen.



De presentatie van Wyldehoarne

De achterzijde van Wyldehoarne ligt langs de Koarte Ekers.

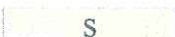


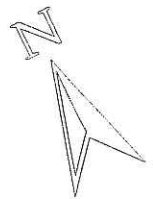
Koarte Ekers

Al bij de aanleg van Skipsleat is de keuze gemaakt om de totale rand van Joure aan deze zijde te behandelen als een eenheid. De rand naar de daar overwegend open Haskerveenpolder is een groene rand, maar niet een gesloten rand. Het verkavelingspatroon en de opstreckende sloten vormen aanleiding om openingen te maken. Een goede woonwijk hoeft niet verstopt te worden, die moet ook een relatie hebben met het omringende landschap. Alleen naar het oosten toe wordt het opgaande groen een steeds belangrijker thema. De openingen zullen steeds kleiner worden en uiteindelijk gaat de wijk geheel verscholen achter het geboomte.

groen en water



-  water
-  opgaande beplanting
-  groen
-  groen + spelen



Groen en water

Gelet op de ruimtelijke visie op het gebied, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, zijn groenelementen en water de belangrijkste structuurdragers.

Water

Dominant is de brede wateras, lopend vanaf de ingang van de wijk diagonaal naar de recreatieplas in Skipsleat. Deze wateras vormt een ogenschijnlijk fysieke barrière met Skipsleat, maar is tevens in de beeldvorming het verbindende element. Skipsleat is immers een waterwijk bij uitstek en de recreatieplas is in feite de plek, waar alle waterlopen in Skipsleat naar toe lopen.



Recreatieplas in Skipsleat

Vanuit deze wateras vertakken ook een aantal waterlopen in Wyldehoarne. Ze vormen als het ware eilanden die een aantal buurten begrenzen. Opvallend is, dat de fijnmazige waterstructuur van Skipsleat wat grover wordt, maar anderzijds nog veel ruimte biedt voor het veel gewenste wonen aan het water. Het water is daarmee niet alleen structurerend element, maar ook een element in de woonomgeving.



Het water wordt ook nu al veel gebruikt door spelende en spelevarende kinderen. Dit stelt extra eisen aan de kwaliteit van het water. Aanvankelijk is daarom gedacht aan een helofytenfilter, om het water continu te reinigen. Onderzoek heeft echter aangetoond, dat de kwaliteit nu al zo goed is, dat een dergelijk filter overbodig is. Een ondersteuning van deze kwaliteit is de inrichting van de oevers. Deze zullen zoveel mogelijk een natuurlijk talud krijgen. Zeker bij openbare oevers past hier een rietkraag, met lisdodde en zwanenbloemen. Watervogels en libellen kunnen hier voor een extra natuurlijke dimensie zorgen.

Het water wordt zoveel mogelijk gevoed door regenwater. Water uit de goten, water vanaf de straten en uit de bermen stroomt af op het oppervlaktewater. De capaciteit is voldoende groot om deze functie te vervullen zonder grote peilschommelingen. Slechts bij overmatige regenval kan via het bestaande systeem in Skipsleat overtollig water worden geloosd. In geval van extreme droogte kan boezemwater worden ingelaten vanuit de Kolk in het hart van Joure.

Vrijwel al het water in Skipsleat en Wyldehoarne staat in open verbinding met elkaar. Een uitzondering hierop vormt een hoogwatersloot die aan de buitenzijde om de wijk heen loopt en bedoeld is voor de waterhuishouding van gebieden elders.

Groen

Groen is de andere belangrijke structuurdrager. Evenwijdig aan de Wildehornstersingel wordt daarvoor een zware groensingel aangeplant van noord naar zuid, midden door de wijk. Deze singel deelt de wijk als het ware in tweeën en geeft het oostelijke deel een besloten karakter.



Wildehornstersingel

Loodrecht op deze singel worden kleinere singels en laanbepantingen aangeplant als verbinding met de Wildehornstersingel en als scheiding tussen woonbuurten. De singels nemen hier als het ware de rol van het water over.



Wildehornstersingel

Net als het water zijn de singels meer dan structurerende elementen. Het zijn ook recreatieve elementen in de buurt. Je kunt er fietsen en wandelen en kinderen zullen ze zeker gebruiken om in te spelen. Bij de keuze van de aanplant zal overwegend gebruik gemaakt worden van inheemse soorten. De singels krijgen daardoor niet alleen een natuurlijk karakter, maar versterken daardoor ook de ecologische betekenis van de Wildehornstersingel. Wij rekenen erop, dat veel vogels, vlinders en dergelijke hun plekje in deze nieuwe aanplant weten te vinden.

De kwekerij aan de Koarte Ekers vormt evenals het bestaande volkstuinencomplex in Skipsleat en de in de toekomst met groen omzoomde manege en woonboerderij aan de Haskerveldweg een bijzonder groen element.

Op kleinere schaal, midden in de woonbuurten liggen een aantal groene pleinen, welke worden ingericht als speelterrein voor de jongere kinderen in de buurt. Hiermee geeft de gemeente inhoud aan het beleid om goed gespreid over alle woonbuurten, ook voor de kleinere kinderen, dichtbij huis voor voldoende veilige speelplekken te zorgen.



Speelplek Skipsleat

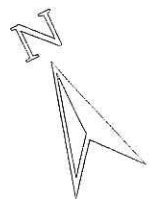
In de noordelijke rand is ruimte voor voorzieningen voor de wat oudere jeugd, in samenhang met de ruimte die daarvoor al in Skipsleat is gecreëerd.

Er zullen plannen worden opgesteld om in de buurt van het recreatiestrandje een tennisbaan te realiseren. En ook een trapveldje is een voorziening die bij een wijk als Wyldehoarne past.

ontsluiting



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | bestaande wegen |
|  | hoofdontsluiting |
|  | ontsluiting naar 7B7C |
|  | woonstraten |
|  | verkeersremmende maatregelen |
|  | voet- en fietsverbindingen |
|  | reservering toekomstige rondweg |
|  | parkeren |



Ontsluiting

4.1 De structuur

Uitgangspunt voor het denken over de verkeersstructuur in en rondom Wyldehoarne is het principe van "duurzaam veilig", een principe dat ontwikkeld is door de rijksoverheid, maar ook door provincie en gemeenten op hun eigen niveau is en wordt uitgewerkt. Voor Joure is dit gebeurd in het Actieplan Verkeer en Vervoer. In de Structuurvisie Joure is dit actieplan verder gerelateerd aan de andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoofdwegen

Het doorgaande verkeer in Friesland dient zoveel mogelijk gebundeld te worden op hoofdwegen (onder andere de A6 en de A7). Dit betekent onder andere dat de veel gebruikte sluiproute Joure-Leeuwarden via Terherne ontmoedigd zal worden.

De inrichting van lokale verbindingen staat niet op de eerste plaats meer ten dienst van de snelle doorstroming, maar ten dienst van de veiligheid.

De Haskerveldweg is enerzijds zo'n lokale verbinding en anderzijds een verdeelweg en een ontsluiting van het bedrijventerrein. De inrichting dient zodanig te zijn, dat het verkeer niet door Joure gaat, maar over deze route. Tevens is het aanvaardbaar om zodanige voorzieningen te treffen dat de veiligheid zoveel mogelijk gewaarborgd is, met name door de snelheid te beperken tot 50 km/uur en door op belangrijke aansluitpunten en oversteken bijzondere maatregelen te treffen. In dit geval met name door op de aansluiting met de Sewei (tevens een belangrijke oversteekplaats voor langzaam verkeer) een mini-rotonde te situeren.

Indien in de toekomst om welke redenen dan ook blijkt, dat de Haskerveldweg niet meer geschikt is om al deze functies te vervullen, dient er ruimte te worden gereserveerd voor een nieuwe noordelijke rondweg.

In afwijking tot de Structuurvisie Joure is, mede op advies van het ROVF, besloten om de aansluiting hiervan rechtstreeks aan te takken op de Haskerveldweg onder voorwaarden dat:

- aansluitingen, bijvoorbeeld in de vorm van mini-rotondes, voldoende ruim worden uitgevoerd in verband met grote vrachtwagens;
- de Jousterweg in Haskerhorne versneld wordt heringericht ter

voorkoming van sluipverkeer.

Op deze wijze worden ook op lange termijn alle opties open gehouden voor een toekomstige hoofd-verkeersstructuur in en om Joure.

Buurtwegen

Al het autoverkeer binnen Wyldehoarne heeft daar zijn bestemming. Van de automobilist mag dan ook gevraagd worden dat hij bij binnenkomst van de wijk zijn gedrag aanpast. De snelheid wordt terug gebracht naar 30 km/uur en auto's en fietsers, tot dat moment gescheiden, gaan gebruik maken van dezelfde rijbaan.

Toch is er sprake van een zekere hiërarchie om te voorkomen, dat het verkeer willekeurig uitzwermt over elke woonstraat. Woonstraten zijn tenslotte het domein van de bewoners en niet in de laatste plaats van de kinderen. De auto zal zijn woonstraat dan ook bereiken via een verzamelstraat, die als een gesloten lus alle woonbuurtjes verbindt. De verzamelstraat heeft daarom weliswaar een wat grotere capaciteit, maar krijgt eveneens een inrichting als 30 km/uur weg. In het ruimtelijk ontwerp zijn daarom plekken aangewezen die telkens weer het snelheidsgedrag op deze verzamelweg dienen te beïnvloeden.

De voornoemde structuur staat één ontsluiting op de Haskerveldweg toe. Hiermee voldoet het plan ook aan een van de belangrijke eisen voor het Politie Keurmerk. Wel dient er rekening te worden gehouden met calamiteiten, wat betekent dat in geval van nood een toegang opengesteld kan worden vanaf de Koarte Ekers.

Wyldehoarne-west

Het meest westelijke deel van Wyldehoarne staat in relatie met Skipsleat fase 7. Dit gebied heeft zijn eigen ontsluitingsstructuur, zo neergelegd en ingericht, dat het geen logische sluiproute vormt tussen de verzamelweg in Skipsleat en de verzamelweg in Wyldehoarne. Na een aantal fasen zal op basis van onderzoek worden geëvalueerd of deze route inderdaad niet gebruikt wordt als sluiproute. Zonodig worden maatregelen getroffen (een "knip voor auto's").

Langzaam verkeer

Hoewel auto's en fietsers in de wijk gebruik maken van dezelfde straten, is er tevens voorzien in speciale fietsroutes. Zij vormen een korte een veilige verbinding in de wijk zelf en met de belangrijkste voorzieningen daar buiten (scholen, winkelcentrum). Een belangrijk aandachtspunt was de oversteek met de Haskerveldweg. De routes zijn zo gesitueerd, dat deze oversteek gecombineerd wordt met de

aansluitingen van de Sewei en de E.A. Borgerstraat. Aparte oversteken worden hiermee vermeden, zodat geen speciale voorzieningen in de vorm van een tunneltje (met alle sociale veiligheidsproblemen van dien) nodig zijn.

Ook is er een zelfstandige fietsverbinding tussen Skipsleat en Wyldehoarne. Hiervoor zal een speciale fietsbrug gebouwd worden over de centrale wateras.

Voor de recreatieve fietsers wordt een verbinding gelegd met de Koarte Ekers. Van daar uit zijn er allerlei fietsmogelijkheden het buitengebied in.

4.2 De inrichting

De verzamelstraat

De verzamelstraat is het bindende element in de wijk. Karakteristiek voor Joure is om hieraan het beeld van een laan te koppelen. Denk maar aan de Harddraversweg, de Geert Knolweg en de Scheen.



Verzamelstraat Skipsleat

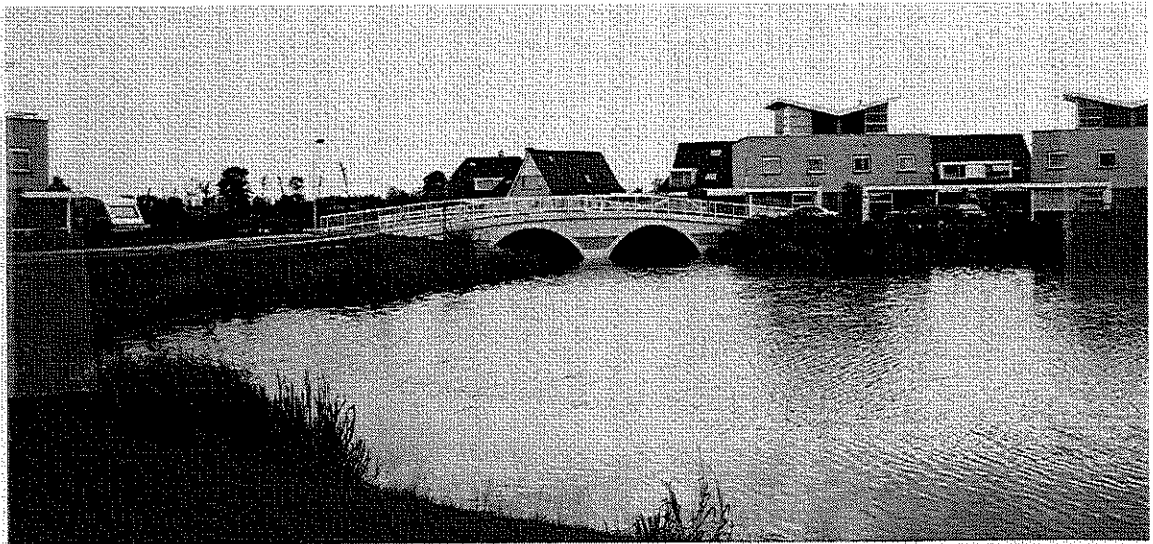
Een laan heeft een strak, symmetrisch straatprofiel, begeleid door bomen. In Wyldehoarne zal analoog aan Skipsleat deze straat geasfalteerd worden en zich daarmee onderscheiden van de

woonstraten. Aan weerszijden van dit asfalt liggen groene bermen met statige laanbomen, daarachter het voetpad.

Aan een laan staan ook huizen, stevige huizen, geschakeld of los, maar wel met elkaar een straatwand vormend. De woningen begrenzen de laan. De voortuinen kunnen ondiep zijn. Er is immers al een brede groene berm en te diepe voortuinen leiden vaak tot een beeld van versnipperde individuele inrichting.

Bijzondere plekken

Bijzondere plekken in de verzamelstraat worden gevormd door de bruggen over het water en de doorgangen door de singel. Ook de aansluitingen met de verschillende woonbuurten zijn bijzondere plekken. Bij de definitieve vormgeving van de wijk zal aan deze plekken bijzondere aandacht worden besteed. Tevens is hier aanleiding om het verkeersgedrag te beïnvloeden en het 30 km/uur regime te ondersteunen.



Brug Skipsleat

De woonstraten

Woonstraten zijn er uiteraard voor de bereikbaarheid van de woningen, voor veel mensen het liefst met de auto. Maar de straat heeft meer functies. Het is de ontmoetingsplek van de buurt en de eerste uitloop voor kinderen die het eigen erf verlaten.

De auto dient daarom het straatbeeld niet te domineren en het parkeren op eigen erf zal dan ook gestimuleerd worden. In een klein deel van Wyldehoarne zullen de straten zelfs overwegend auto-vrij gemaakt worden. Auto-bezitters zullen daar hun auto aan het begin van de straat moeten achter laten.



Woonstraat Skipsleat

Met dit als uitgangspunt, kan de straatverharding daarom beperkt blijven. Ervaringen in Skipsleat hebben geleerd, dat een rijbaan en een daarvan door een molgoot gescheiden rabatstrook ruim voldoende zijn. De rabatstrook zal dan ook lang niet altijd worden toegepast. De voortuinen zijn wat ruimer dan bij de laan (gemiddeld 5 meter diep) en de afwisseling van woningen in oriëntatie en bouwvolume ondersteunt het informele karakter.

De fietsroutes

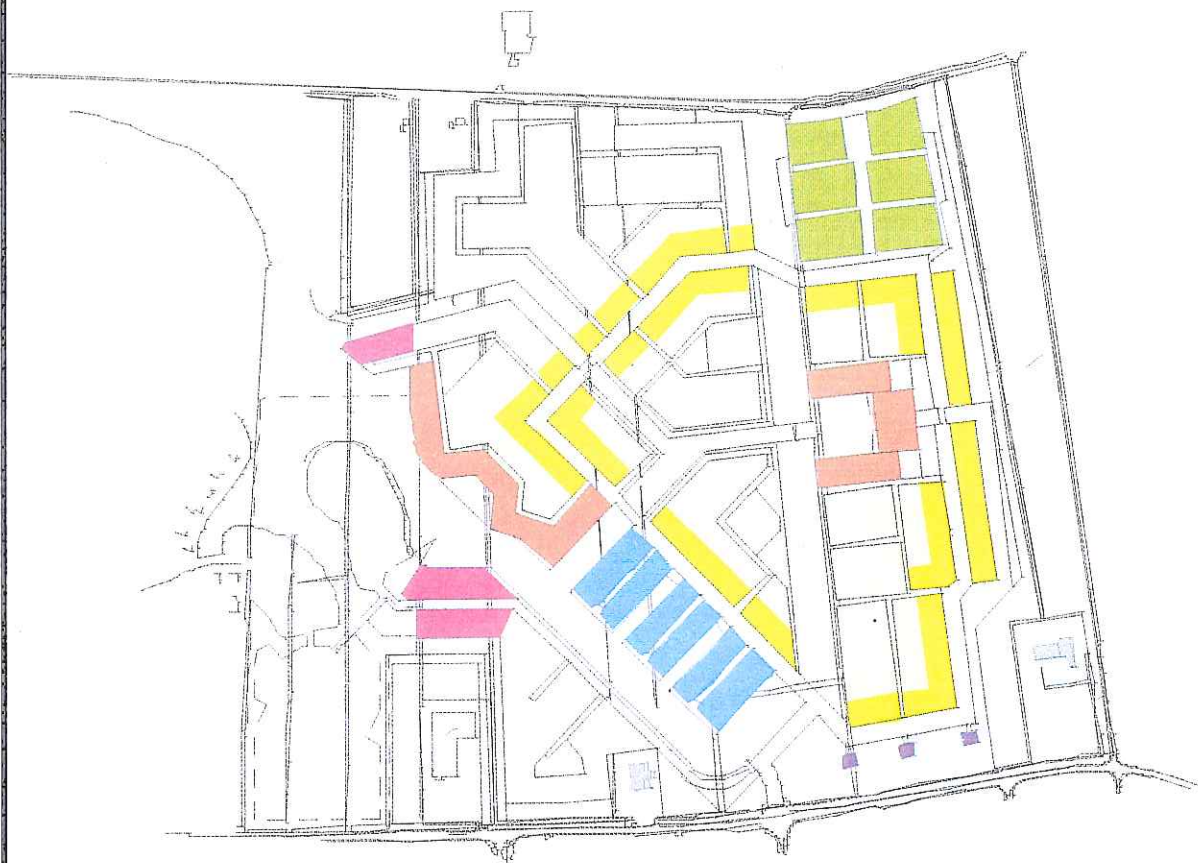
De vrij liggende fietsroutes vragen om extra aandacht uit oogpunt van sociale veiligheid. Niet altijd zijn er woningen op georiënteerd en daarom dienen ze overzienbaar te zijn, goed verlicht in het donker en niet te krap door beplanting te lopen. Tevens is het gewenst dat er alternatieve verbindingen zijn door woonstraten.



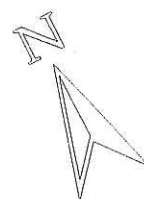
Fietsroute Skipsleat

Bij de uitvoering van de fietspaden zal tevens aandacht geschonken worden aan het fietscomfort, bijvoorbeeld een uitvoering in asfalt of beton.

bebouwing



-  bestaande bebouwing
-  complexgewijze bouwen
-  projectgewijze bouwen
-  thematisch bouwen : waterwonen
-  thematisch bouwen : wonen in het groen
-  individueel bouwen
-  individueel bouwen : villa's
-  praktijkwoningen



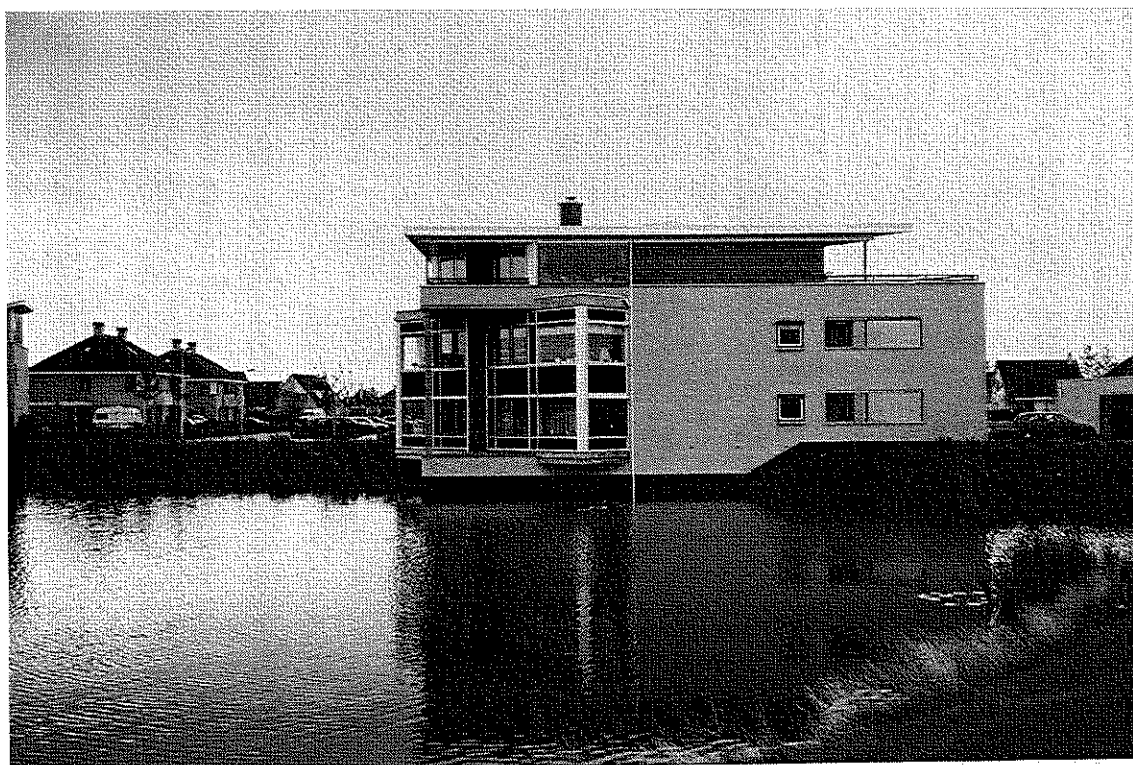
Bebouwing

Skipsleat wordt gedomineerd door individuele bebouwing. De dorpsheid/landelijkheid van de wijk wordt daarmee onderstreept, maar het heeft ook geleid tot lage dichtheden en heeft het gevaar voor vormloosheid.

De gemeenteraad heeft in de Structuurvisie Joure uitgesproken, dat de gemiddelde dichtheid van Wyldehoarne tenminste 15 woningen per hectare dient te bedragen, zonder daarmee aan het wervende woonmilieu van de wijk geweld aan te doen. Tevens heeft de raad uitgesproken dat het op grote schaal toepassen van hoogbouw in Joure ongewenst is.

Omdat naast groen, water en wegen ook de bebouwing van grote invloed is op de ruimtelijke structuur en kwaliteit is er gekozen voor een opzet, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

- complexgewijze bouwen;
- projectgewijze bouwen;
- thematisch bouwen;
- individueel bouwen.

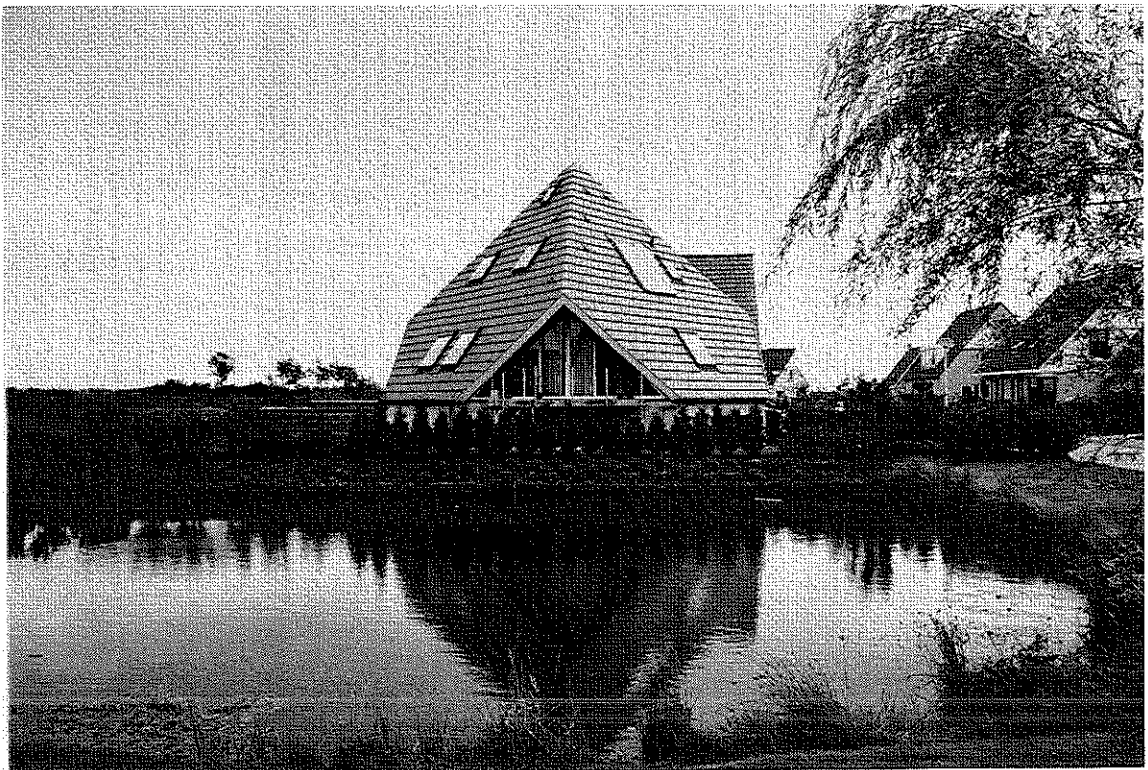


Complex Skipsleat

Complexgewijze bouwen

Bij complexgewijze bouwen is de bebouwing een dominante beeldfactor. De bijzondere plekken in de wijk worden er mee geaccentueerd. Deze complexen vormen als het ware het architectonische visitekaartje van de wijk. Zonder te spreken over echte hoogbouw mogen deze complexen soms een extra bouwvolume hebben. Maar soms is niet de hoogte maar de wand het thema. De complexen zijn gesitueerd op de markante plekken in de wijk. Naar aanleiding van inspraakreacties van (toekomstige) bewoners van Skipsleat is besloten om vast te leggen, dat de complexen tegenover Skipsleat dienen te bestaan uit laagbouw. Slechts in het terugspringende deel, waar de privacy van de overzijde minder in het geding is, mag na vrijstelling hoger gebouwd worden (maximaal 4 lagen).

Omdat complexen op bijzondere plekken liggen zal elk complex zijn architectonische identiteit dienen te ontleen aan zijn plek. De plek wordt daardoor extra ondersteund. De locatie van de complexen is telkens zodanig gekozen dat het water in de wijk daarbij een bijzondere rol kan vervullen. Maar hoe belangrijk de ligging aan het water ook is, ook de achterliggende buurt zal bij de vormgeving betrokken moeten worden.



Bijzondere plek Skipsleat

Voor de realisatie van deze complexen, zullen architecten met ontwikkelaars worden uitgenodigd om voorstellen in te dienen. Bij de selectie en keuze zal enerzijds gelet worden op de oorspronkelijkheid en anderzijds op de wijze waarop het stedenbouwkundige plan is geïnterpreteerd.

Projectgewijze bouwen

Bij projectgewijze bouwen is niet de dominantie, maar de continuïteit de belangrijke factor. Het gaat hier om eenheid en samenhang. De projecten zijn gekoppeld aan de laanvormige verzamelstraat. De woningen mogen een stevige bouwmassa hebben (twee bouwlagen met kap) en zullen hun samenhang moeten vinden in bouwmassa, ritmiek en kleurstelling.

De instructies voor de bouwvorm zullen voor elk deelplan worden vastgelegd in een beeldkaart. Op basis daarvan zullen ontwikkelaars/bouwbedrijven worden uitgenodigd hun plannen in te dienen.

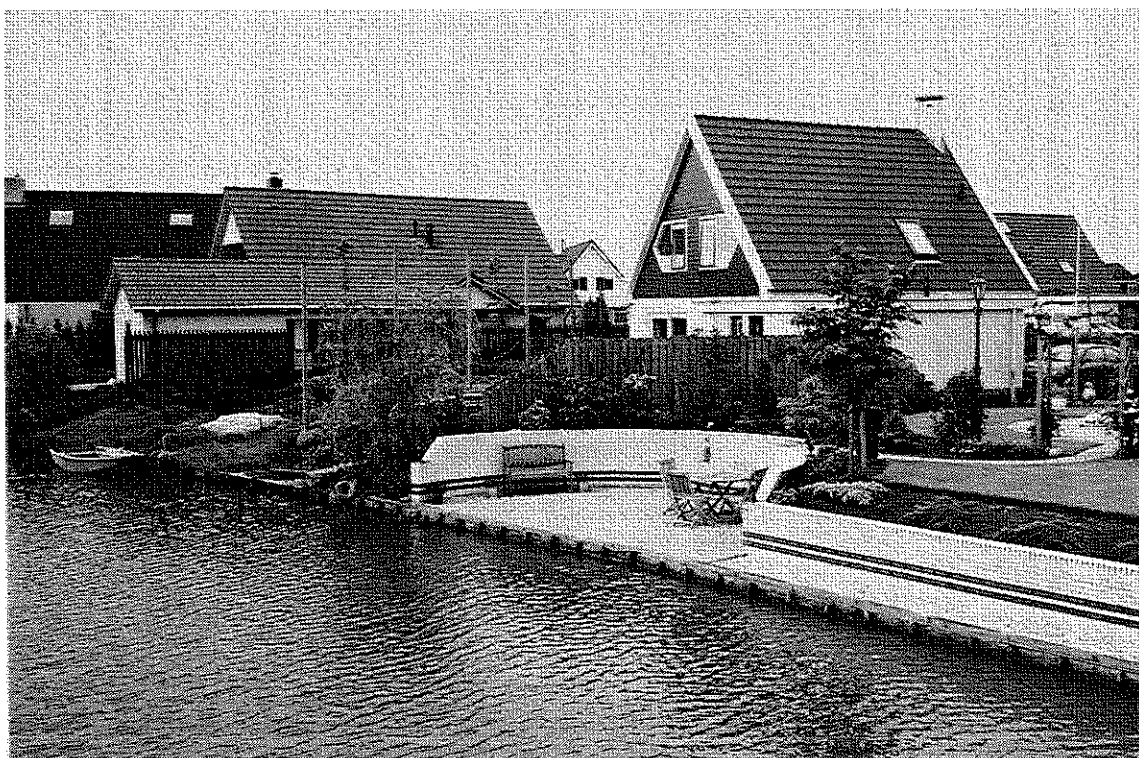
Thematisch bouwen

Thematisch bouwen kan zowel individueel als projectmatig. Met thematisch bouwen wordt beoogd enige rustpunten te creëren te midden van de algemene diversiteit van architectuuropvattingen. Thematisch bouwen beoogt variaties in architectuur binnen een zelfde thema. Wyldehoarne kent twee thema's: het "waterwonen" en het "wonen in het groen".



Voor het "waterwonen" is in het zuidwestelijke deel een buurtje ontworpen met schiereilanden, waarbij bouwers uitgenodigd worden om hun huis niet alleen met de voorzijde aan de straat en met de tuin aan het water te zetten. De straat, de woning zelf, zijn plaatsing en ook de inrichting van de tuin moeten eigenlijk met de ligging aan het water een eenheid gaan vormen. Ook andere vormen van "waterwonen" zijn denkbaar. Eén van de mogelijkheden waarop gestudeerd wordt is bebouwing in de vorm van drijvende woningen.

In het noordoosten ligt het buurtje met het thema "wonen in het groen". In dit buurtje krijgt de auto een ondergeschikte rol, waardoor de woningen aan en in een groene ruimte met paden staan. In het verlengde van het gemeentelijke beleid om meer aandacht te schenken aan het thema duurzaam bouwen en ontwikkelen zullen milieu en energie-aspecten in deze buurt extra aandacht krijgen. Dit vraagt extra aandacht voor de situering, voor de wijze van bouwen en voor de wijze waarop door middel van nieuwe technieken het energieverbruik beperkt kan worden en duurzame energiebronnen kunnen worden ingezet.



Individueel bouwen Skipsleat

Individueel bouwen

Een groot deel van de wijk Wyldehoarne zal verkaveld worden voor individuele bebouwing. De gemeente wil daarmee aansluiten op de vraag in de markt. De resultaten van het woningmarktonderzoek in zuidwest Friesland en Skarsterlân duiden op een blijvende vraag in het middensegment van de woningmarkt. En ook de ervaringen in het recente verleden in Skipsleat hebben aangetoond dat er binnen de gemeente veel vraag blijft naar individuele kavels voor particuliere bouw.

Aan de architectuur van de woningen zullen geen bijzondere eisen worden gesteld. Uitgangspunt is de vrijstaande woning, één bouwlaag met kap. Zoals gebruikelijk wordt er in samenhang met de verkaveling en het gronduitgifte-plan een beeldkaart vastgesteld, waaraan onder andere de hoofdvorm en de oriëntatie van de woningen zal worden getoetst.

Praktijkwoningen

Aan de zuidkant, grenzend aan de Haskerveldweg zijn een drietal bijzondere locaties aangewezen voor een combinatie van kantoor of praktijk met bijbehorende woning. De schaal van de bebouwing mag hier wat groter zijn en gelet op de bijzondere situering zullen extra eisen worden gesteld aan de architectuur.

milieu



autoluw en energiezuinig



water



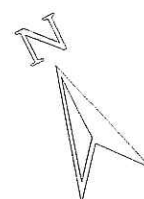
rietoever



opgaande beplanting



gemaal



6

Milieu

6.1 Milieubeperkingen

Bij de situering en inrichting van een woonwijk dient rekening te worden gehouden met een groot aantal milieufactoren. Dat geldt ook bij Wyldehoarne.

Afstand tot bedrijven

Met het oog op stank en andere hinder dient minimaal een afstand van 100 meter tot een agrarisch bedrijf in acht te worden gehouden. Tot de manege geldt een kleinere afstand van 50 meter. Omgekeerd zijn deze afstanden ook van belang voor de bedrijven, die met het oog op hun milieuvergunningen niet in gevaar mogen worden gebracht.

Voor bedrijven op het bedrijfsterrein spelen dezelfde overwegingen. De bedrijven die op het noordelijk deel van het bedrijfsterrein Sewei zijn toegelaten, vragen uit oogpunt van hinder en/of gevaar om een afstand van eveneens honderd meter. Bedrijven met een zwaardere milieubelasting zijn hier op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Verkeerslawaaï

Alle wegen waar harder mag worden gereden dan 30 km/uur hebben een wettelijk zone. Uit onderzoek van de gemeente moet blijken op welke afstand tot deze wegen binnen deze zone gebouwd mag worden. Bij Skipsleat bleken daarvoor op aan aantal plaatsen langs de Haskerveldweg lage geluidsschermen nodig. Bij Wyldehoarne is dat niet nodig door de afstand van tenminste 100 meter die toch al ten opzichte van het bedrijfsterrein Sewei in acht genomen dient te worden.

Voor de bepaling van de geluidsbelasting zijn de volgende parameters van belang:

- de etmaalintensiteit;
- de verdeling van de intensiteit over het etmaal;
- de verkeerssnelheid;
- de verdeling van het aantal motorvoertuigen over de vervoerscategorieën.

Uitgangspunten bij de berekening

De bij de berekeningen gehanteerde etmaalintensiteit is gebaseerd op verkeerstellingen die in september en november 1996 zijn gehouden, alsmede op de in de periode 1990-1996 waargenomen verkeerstoename op de Haskerveldweg, ten oosten van de Wildehomstersingel.

De resultaten van de in de periode 7 tot 13 november 1996 uitgevoerde tellingen, op het wegvak ter hoogte van Sewei IV (ten oosten van de Wildehomstersingel), zijn als volgt:

-	daggemiddelde:	3.373
-	gemiddelde snelheid:	70,6 km/uur
-	verdeling:	
	lichte motorvoertuigen:	93,8%
	middelzware motorvoertuigen:	2,9%
	zware motorvoertuigen:	3,3%

Op hetzelfde wegvak bedroeg de gemiddelde verkeersintensiteit in 1990 2.616 mvt/etm., hetgeen een gemiddelde jaarlijkse verkeersstename betekent van 4,35%. Ook voor de periode 1996-2007 is uitgegaan van dit groeipercentage, hetgeen voor het jaar 2007 resulteert in een dagintensiteit van 5.388 mvt.

Voorts is bij de berekeningen uitgegaan van een gemiddelde uurintensiteit in de nachtperiode van 0,83% van de etmaalintensiteit.

De resultaten van de in de periode 11 tot 17 september 1996 uitgevoerde tellingen, op het wegvak ter hoogte van pompstation De Jong (ten westen van de Sewei), zijn als volgt:

-	daggemiddelde:	4.471
-	gemiddelde snelheid:	68,5 km/uur
-	verdeling:	
	lichte motorvoertuigen:	93,6%
	middelzware motorvoertuigen:	1,8%
	zware motorvoertuigen:	2,0%

Voor de periode 1996-2007 is ook uitgegaan van een groeipercentage van 4,35%, hetgeen voor het jaar 2007 resulteert in een dagintensiteit van 7.142 mvt.

Voorts is bij de berekeningen uitgegaan van een gemiddelde uurintensiteit in de nachtperiode van 0,83% van de etmaalintensiteit.

De verdeling over de voertuigcategorieën voor het jaar 2007 in het gemiddelde nachtuur is als volgt:

Nachtuurintensiteit:

Wegvak ter hoogte van	Sewei IV	Pompstation De Jong
- lichte motorvoertuigen	42,2	55,2
- middelzware motorvoertuigen	2,9	1,8
- zware motorvoertuigen	1,5	2
Totaal	45	59

Voorts is bij de berekeningen uitgegaan van de tijdens de telperioden gemeten gemiddelde snelheid van 70,6 km/uur op het wegvak ter hoogte van Sewei IV en 68,5 km/uur ter hoogte van pompstation De Jong. De snelheid geldt voor alle motorvoertuigcategorieën. Uitgegaan is van de huidige wegverharding van de Haskerveldweg, namelijk glad asfalt en een breedte van de weg van 7 meter.

Berekeningen

De berekeningen hebben plaatsgevonden middels Standaard-rekenmethode I. De ligging van de geluidscontouren is als volgt (gemeten in afstand tot het hart van de weg):

Wegvak ter hoogte van	Sewei IV	Pompstation De Jong
50 dB(A)-contour	55 m	65 m
55 dB(A)-contour	27 m	30 m

Op lange termijn kan wel een geluidsscherm of nog beter een geluidswal nodig zijn bij aanleg van een eventuele rondweg langs de oostelijke rand van Wyldehoarne. Bij de ruimtelijke reservering voor deze weg is daarmee rekening gehouden.

Bodemkwaliteit

Uit indicatief onderzoek is geen verontreiniging aangetroffen. Maar ook uit onderzoek naar het bodemgebruik is het verleden zijn geen aanleidingen naar voren gekomen dat verontreiniging in het gebied te verwachten is.

Hoofdtransportleidingen

Door het gebied lopen geen hoofdtransportleidingen voor gas of drinkwater. Ook loopt er geen hoogspanningsleiding. Over het gebied lopen geen geregistreerde straalverbindingen.

6.2 Milieudoelen

Naast de ruimtelijke kwaliteit wordt ook milieukwaliteit een steeds belangrijker thema bij de vormgeving en de inrichting van woonwijken. Was daarbij de aandacht aanvankelijk sterk gericht op het onderdeel bouwen, steeds meer komt de nadruk nu ook te liggen bij de stedenbouw. Belangrijke thema's daarbij zijn:

Zuinig ruimtegebruik

Na de steeds dalende dichtheden in de wijk Skipsleat heeft de raad besloten om nu als minimum eis een dichtheid van 15 woningen per hectare voor te schrijven. Het voorliggende plan voldoet daar in ieder geval aan en kan afhankelijk van de verkaveling en bouwwijze een iets hogere dichtheid bereiken.

Bouwen in een gemiddelde dichtheid van minimaal 15 woningen per hectare betekent een principiële andere benadering van de woningbouw dan in Skipsleat. In Skipsleat bepaalde vooral de markt de wijze waarop het gebied verkaveld is. Er bestond veel vraag naar individuele kavels aan het water en in Skipsleat, fase 7 is tegemoet gekomen aan de specifieke vraag naar zeer ruime kavels op een toplocatie. In Wyldehoarne zullen water en groen veel minder individueel bereikbaar zijn, maar meer beschouwd worden als voorzieningen voor de hele buurt. Daardoor is forse ruimtewinst te boeken, zonder dat de kavels te klein worden om daar overwegend vrijstaand en twee onder een kap te bouwen. Ook het aantal grote kavels blijft beperkt tot een logische ruimtelijke afronding van Skipsleat fase 7.

De Structuurvisie is desondanks zo opgezet, dat er nog wel degelijk sprake is van een ruimtelijke beleving. Zichtlijnen, geconcentreerd groen met een stevige oppervlakte en dergelijke zullen ook Wyldehoarne in de toekomst doen ervaren als een royale wijk.

Energiezuinig en duurzame bronnen

De structuur van de wijk is zodanig gekozen, dat veel van de woningen een goede oriëntatie op de zon hebben. Ook bij de hierna op te stellen verkaveling en beeldkaarten voor de afzonderlijke

buurten zal met de oriëntatie van de woningen rekening worden gehouden met de mogelijkheid om een deel van de dakvlakken te benutten voor zonnepanelen, zonneboilers of foto-elektrische cellen. De technieken hiervan zijn zo ver gevorderd, dat toepassing hiervan steeds meer gemeengoed gaat worden. Potentiële bouwers zullen hierover door de gemeente geïnformeerd worden.

De voorschriften van de rijksoverheid over het gemiddelde energiegebruik van een woning worden steeds strenger. De norm die daarbij gehanteerd wordt is de "energie-prestatie-norm" de EPN. Momenteel is de EPN 1,4 en in 1998 zal deze eis verzwakt worden naar 1,2. Rond het jaar 2000 zal er gebouwd moeten worden met een EPN van 1,0.

Onderzoek heeft inmiddels aangetoond, dat een dergelijke energie-prestatie-norm realiseerbaar is zonder dat ingewikkelde technieken moeten worden toegepast. Wel is het van belang, dat allereerst optimaal gebruik wordt gemaakt van de situering van de woning. De vertrekken die veel warmte nodig hebben dienen op de zonzijde gesitueerd te worden, andere vertrekken juist op de schaduwzijde.

Natuurlijk is ook de isolatie van de woning een factor van betekenis. Aan de isolatie van dak, muren en ramen zullen steeds hogere eisen gesteld worden. Voor de verwarming van woningen zal uiteraard gebruik gemaakt dienen te worden van een HR-ketel. Met zonneboilers is extra warmte door middel van zonnestraling te genereren. Hiervoor dient dan wel een dakvlak beschikbaar te zijn, dat op de zon is georiënteerd.

Een ander systeem waar op het ogenblik veel ervaring mee wordt opgedaan is de warmtepomp, een apparaat, dat bijvoorbeeld warmte uit de bodem opwaardeert tot warmte om en huis te verwarmen (het werkt als een soort omgekeerde koelkast). Veel warmte gaat nu in huis nog verloren door te lange warmwaterleidingen. Bij het woningontwerp zal daarom goed moeten worden opgelet op de plaats van de boiler en de tappunten van het warme water.

Gemeente en energiebedrijven zullen in de toekomst bouwers en bewoners uitgebreid informeren over alle mogelijkheden.

In het autoluwe buurtje wordt gestreefd naar een extra beperking van het energiegebruik van de woningen. Daarvoor zal naar een samenwerking worden gezocht met de toekomstige bouwers en vooral bewoners.

Waterhuishouding en
waterbeheer

De waterhuishouding in de wijk is al eerder uitgebreid aan de orde geweest. Het vele oppervlakte water heeft niet alleen een betekenis als woonomgeving, maar ook een grote waarde voor het milieu. Het doel is om zoveel mogelijk gebiedseigen schoon water vast te houden en zo weinig mogelijk water uit de minder schone Friese Boezem in te laten. Het rioolstelsel zal geheel hierop afgestemd worden ingericht middels een volledig gescheiden stelsel voor vervuild rioolwater en voor regenwater uit dakgoten, straatkolken en drainage.

Schoon oppervlaktewater kan natuurlijk ook benut worden voor allerlei doeleinden in en bij de woning. De gemeente zal met de waterleiding Friesland nagaan of het mogelijk is om in de wijk een gescheiden waterleidingstelsel aan te leggen. Het bekende drinkwater van hoge kwaliteit blijft dan uit alle kranen komen, maar de WC kan doorgespoeld worden met oppervlaktewater ("grijs water"/"2e keus water"). Ook kan er buitenshuis een aansluiting gemaakt worden voor het sproeien van de tuin en het wassen van de auto.

Met het bouwen van Wyldehoarne zullen tevens de mogelijkheden worden aangegrepen om de waterkwaliteit in de rest van Joure te verbeteren. Dit gebeurt door het water in Wyldehoarne te verbinden met het oppervlakte water in het centrale deel van Joure via een bestaande watergang tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt Westermear. Bij de entree van Wyldehoarne zal een pompinstallatie worden gebouwd, waardoor het water in Joure constant in beweging blijft. Hierdoor zal de waterkwaliteit in het centrale deel van het dorp aanmerkelijk kunnen verbeteren. De zuiverende capaciteit van het water in Joure is door de vele groene oevers al erg groot, in Wyldehoarne wordt door toepassing van rietkragen deze zuiverende capaciteit nog vergroot.

Groeninrichting en
groenbeheer

De natuurlijke en ecologische waarde van het groen krijgt nog meer betekenis dan in het verleden. De groen en waterelementen hebben daarom ook een fors formaat en onderlinge samenhang. Bij de aanplant en inrichting zal ook bij voorbaat rekening worden gehouden met de mogelijkheden van extensief beheer. De uitzonderingen hierop zullen beperkt blijven tot de speelterreinen.

Bij de keuze van de beplanting zal zoveel mogelijk gezocht worden van hier in de omgeving van nature voorkomende soorten. In het algemeen kan daardoor het onderhoud beperkter blijven, maar nog belangrijker is, dat daardoor de beplanting ook een grote waarde kan krijgen voor het dierenleven, van insecten, libellen en vlinders tot kikkers, vogels, egels en andere kleine zoogdieren. Behalve op speelterreinen krijgen bodembedekkers de voorkeur boven gras. Perkplanten en struiken die intensief gesnoeid moeten worden zullen niet of nauwelijks meer toegepast worden.

De gemeente nodigt ook de toekomstige bewoners uit om bij de inrichting van hun tuinen ook aan het natuurlijke aspect aandacht te besteden. Een beuken- of meidoornhaag voldoet vaak net zo goed als een rij coniferen, lijsterbessen zijn mooie bomen en geliefd bij merels en zanglijsters en er is altijd wel plaats voor een vogelnestje voor een paartje koolmezen.

Beperking van de
automobiliteit

Voor de mensen die in Joure zelf moeten zijn worden korte en veilige fietsverbindingen aangelegd. Door de relatief korte afstanden is en blijft Joure bij uitstek een dorp waar alles goed bereikbaar is per fiets.

Voor de verbindingen buiten Joure is het openbaar vervoer van groot belang. Vanuit Joure lopen zowel snelle buslijnen als stopdiensten in vele richtingen. De gemeente streeft ernaar om ook aansluitend op Wyldehoarne een bushalte te krijgen. Met de busmaatschappij zal overleg worden gevoerd om tot een zo optimale route te komen.

De auto krijgt veel minder prioriteit en wordt in een buurtje zelfs terug gedrongen tot aan de rand. Dit buurtje, waar ook aan bebouwing in energie-factoren bijzondere aandacht wordt besteed zal niet in één keer ontwikkeld worden maar geleidelijk, gedurende de looptijd van het plan. De buurt is met name bedoeld voor mensen die zelf een positieve keuze maken om uit oogpunt van milieu optimaal te wonen. Binnen Wyldehoarne mag de auto nergens harder rijden dan 30 km/uur. Niet de doorstroming, maar de veiligheid van spelende kinderen, voetgangers en fietsers staat centraal. En ook het milieu is gediend met deze beleidskeuze.

Beperking en keuze van materialen

Net als in de woningbouw dient bij de aanleg van de infrastructuur zorgvuldig te worden omgegaan met materiaalgebruik. De hoeveelheid materiaal die wordt gebruikt dient niet meer te zijn dan noodzakelijk. Allereerst blijkt dat uit een beperking van het verharde oppervlak, maar ook een terughoudend beleid ten aanzien van beschoeiingen hoort hierbij.

Ook bij de keuze van de materialen zal worden gelet op duurzaamheids-kwaliteitseisen. Bij de uitwerking van het plan in bestekken zal dit een belangrijk punt zijn.

Net zoals bij de openbare infrastructuur is bij de bouw de materiaalkeuze een aspect waar in toenemende mate op gelet wordt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: beperking van het gebruik van grondstoffen die slechts gewonnen kunnen worden door ingrijpende aantasting van natuur en landschap (bijvoorbeeld cement en grint), uitsluitend duurzaam geproduceerde houtsoorten, terugdringen van stoffen zoals purschuim en synthetische oplosmiddelen, uitsluiting van materialen die sporen achterlaten bij de afvoer van hemelwater en bij voorkeur bouwmaterialen die met weinig energie geproduceerd kunnen worden en die uiteindelijk ooit weer geschikt voor hergebruik zijn.

Vanzelfsprekend dient op de bouwplaats voldoende aandacht geschonken te worden aan de scheiding van afvalmateriaal.

De gemeenteraad heeft hiervoor op 25 juni 1997 beleid vastgesteld in het kader van Duurzaam Bouwen Beleid/Milieu Beleidsplan.

Kwaliteitsdocument

Als uitwerking van voornoemde doelen ten aanzien van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen is het milieukwaliteitsdocument Wyldehoarne opgesteld. Voor nadere informatie over dat thema wordt daar naar verwezen.

Beleidskaders

7.1 Algemeen

De beleidskaders op landelijk en provinciaal niveau zijn uitgebreid aan de orde geweest in de Structuurvisie Joure. In deze toelichting wordt daarom geen samenvatting gegeven van deze beleidsnota's. We volstaan naar een verwijzing naar de Structuurvisie Joure. Ook is in de Structuurvisie Joure een integratie gegeven van al het gemeentelijke beleid dat zijn weerslag heeft op de ruimtelijke ordening. Deze integratie heeft geleid tot een strategische keuze, waarvan woningbouw in Wyldehoarne een essentieel onderdeel vormde.

Voordat de Structuurvisie is vastgesteld heeft ook uitgebreid overleg plaatsgevonden met alle relevante instanties van rijk en provincie. Tussen deze instanties en de gemeente zijn geen verschillen van inzicht blijven bestaan.

Ook de inspraak over de Structuurvisie Joure is zeer uitgebreid geweest en velen hebben actief bijgedragen aan de meningsvorming. Voor het bouwen in Wyldehoarne (toen nog aangeduid met Skipsleat-Oost) was een breed maatschappelijk draagvlak.

Na vaststelling van de Structuurvisie Joure is door de gemeente met name op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu verder beleid uitgewerkt. Met name de beleidskeuze in hoofdstuk 6 van deze toelichting zijn daarop gebaseerd.

In bredere context is het milieu-uitvoeringsprogramma 1997-2001 van belang.

7.2 Woningbouw

Al bij de Structuurvisie Joure was er tussen de provincie en de gemeente een discussie over de noodzakelijke en gewenste woningbouw in Joure. Met de publicatie van de richtgevallen voor woningbouw is deze discussie in kwantitatieve zin aangescherpt.

Mede op aandringen van de Commissie van Overleg is daarom besloten om vooralsnog een capaciteit van 500 woningen in het bestemmingsplan op te nemen en voor de overige gronden

vooral nog de agrarische bestemming te handhaven. De genoemde 500 woningen zullen globaal in 2 tijdsfasen worden ingedeeld om duidelijk te maken, dat het bestemmingsplan niet in één keer wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan

8.1 Inleiding

De hieraan voorafgaande Structuurvisie is vertaald in een bestemmingsplan. Het plangebied maakte tot nu toe deel uit van het buitengebied van de gemeente Skarsterlân. Hier geldt tot nu toe het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Haskerland):

- vaststelling op 13 december 1983;
- goedkeuring op 22 april 1985;
- Kroonbesluit van 18 juli 1989.

Voor het onderhavige plangebied wordt dit bestemmingsplan herzien.

8.2 Juridische vormgeving

Algemene en formele eisen

Ingevolge artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
2. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
3. voor zover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
4. voor zover nodig, uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg, de rapportering van de inspraak en in het voorkomende geval het ontbreken van overeenstemming over de verdeling van hogere kosten is vermeld.

De woon- en verkeersbestemmingen

Bij de juridische vormgeving is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Skipsleat II. Dit betekent dat er een globale bestemming "Woondoeleinden" zonder uitwerkingsverplichting is opgenomen, waarbij de hoofdstructuur mede middels een beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd. Deze bestemming is ontwikkelingsgericht en geeft zonder extra procedures directe bouwtitel.

Een dergelijke bestemmingsvorm vraagt een nader instrumentarium om de kwaliteitsdoelen te kunnen realiseren. Omgekeerd dient dit instrumentarium voor de belanghebbenden ook voldoende waarborgen te bevatten, dat de voorgestelde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Gelet op de relatief lange ontwikkelingsduur (naar verwachting 8 jaar) en de jaarlijks stevige bouwstromen is het ongewenst om nu al in detail vast te leggen hoe een en ander over een aantal jaren precies moet worden uitgevoerd.

De gemeente is voornemens om het gebied fase-gewijs in ontwikkeling te brengen en telkens een deelplan op te stellen met capaciteit voor een tot twee jaar. Een dergelijk deelplan bestaat uit:

- een definitief verkavelingsplan, op grond waarvan de gemeente zijn gronduitgifte beleid zal invullen;
- een definitief bestek voor de wegen, het groen en het water en de openbare voorzieningen, aansluitend op het verkavelingsplan;
- een kwaliteitsplan voor de beeldkwaliteit, als onderlegger voor het te voeren welstandsbeleid;
- een kwaliteitsplan voor de milieukwaliteit, als onderlegger voor eisen en afspraken met particuliere bouwers en projectmatige bouwers.

De hier bedoelde plannen maken dus geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zij zullen door Burgemeester en wethouders worden voorbereid en door de raad worden vastgesteld.

Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken (Algemene wet bestuursrecht).

De woonboerderijen aan de Haskerveldweg en aan de Wildehornstersingel zijn opgenomen in een gedetailleerde bestemming "Wonen", specifiek geënt op de lokale situatie en de met betrokkenen gemaakte afspraken. Hetzelfde geldt voor de bestaande woningen aan de Koarte Ekers. Het meest westelijke perceel aan de Koarte Ekers is tevens bestemd voor Kwekerij; dit is

overeenkomstig het huidige gebruik.

De Haskerveldweg is inclusief de te realiseren mini-rotonde opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden". De eventuele nieuwe noordelijke rondweg is niet als zodanig bestemd, omdat op dit moment de realisatie binnen de planperiode niet te verwachten is. Mochten er wel voldoende redenen en mogelijkheden zijn om deze weg binnen de planperiode te realiseren, dat zal eerst een wijzigingsplan ex. artikel 11 W.R.O. dienen te worden opgesteld. Het bestemmingsplan bevat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

In de Structuurvisie Joure is uitgesproken dat gelet op de gegeven omstandigheden er geen noodzaak was om rekening te houden met voorzieningen op buurt/wijkniveau. Dit geldt zowel voor winkels als voor maatschappelijke voorzieningen (school, buurtcentrum e.d.). Omdat de wijk naar verwachting een lange ontwikkelingstijd heeft (7-10 jaar) is het toch gewenst om bij gewijzigde omstandigheden/inzichten voor een maatschappelijke buurtvoorziening het plan te kunnen wijzigen. Daarvoor is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarische bestemming

Met het oog op de door de provincie gewenste fasering is het plandeel dat in beginsel de eerstkomende 10 jaar niet voor bebouwing in aanmerking komt voorzien van de bestemming agrarische doeleinden. Hiermee wordt aangegeven dat het huidige gebruik tot die tijd gecontinueerd wordt.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Voor zover uitsluiting of een nadere regeling (bijvoorbeeld geluidsbeperkende voorzieningen) gewenst is, is dit uitdrukkelijk in de voorschriften vermeld. Indien dergelijke voorzieningen beperkingen met zich meebrengen, kan dat in onderling overleg tussen belanghebbenden worden geregeld.

Wet op de openluchtrecreatie

Ingevolge de Wet op de openluchtrecreatie dient ten aanzien van een aantal vormen van kamperen te worden aangegeven of het bestemmingsplan zich daar al dan niet tegen verzet. Gezien het karakter van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen is het ongewenst deze vormen van kamperen binnen het plangebied toe te laten. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat het plan zich verzet tegen de in de Wet op de openluchtrecreatie genoemde bijzondere kampeervormen.

De Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan voorziet, met uitzondering van drie praktijkwoningen, niet in de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de 50 dB(A)-contour van de Haskerveldweg. Voor de wegen binnen het plangebied zal een maximumsnelheid gelden van 30 km/uur. Voor de 3 genoemde praktijkwoningen zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffingsprocedure worden gevoerd.

Indien besloten wordt tot aanleg van de noordelijke rondweg, zal vooraf eerst een verkeersonderzoek en een daarop gebaseerd geluidsonderzoek plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek is nu niet zinvol gelet op de termijn waarop dit zou kunnen gaan spelen en alle veranderingen in de verkeersstructuur en mobiliteit de zich binnen die periode kunnen voordoen.

Ontgrondingen verordening Friesland

Gelet op het gestelde in de "Ontgrondingen verordening Friesland" zijn, nadat het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, voor ontgrondingen met een diepte van niet meer dan 2 meter en/of met een omvang van minder dan 10.000 m³ geen ontgrondingvergunningen vereist.

Ruimtelijke toetsingscommissie

Evenals bij Skipsleat zal voor Wyldehoarne een ruimtelijke toetsingscommissie fungeren waarin de relevante gemeentelijke adviesorganen tot een gemeenschappelijk advies aan B&W zullen komen. Hierin zijn in ieder geval vertegenwoordigd bouwtoezicht, stedenbouw en milieu (duurzaam bouwen).

Het kwaliteitsdocument zal tevens als referentiekader voor de welstandsbeoordeling dienen.

Economische uitvoerbaarheid

Bij het plan behoort een afzonderlijke globale exploitatieraming.
Hieruit blijkt dat de uitvoeringskansen van het bestemmingsplan
positief kunnen worden beoordeeld.

Per te ontwikkelen fase wordt een definitieve exploitatieopzet
vastgesteld en daarmee definitieve kavelprijzen.

10

Overleg en inspraak

10.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

10.2 Inspraak

10. Overleg en inspraak.

10.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 is het ontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan:

1. Commissie van Overleg met daarin vertegenwoordigd:
 - de directeur van de hoofdgroep Ruimte en Milieu van de provincie Friesland;
 - de directeur Landbouw, Natuur en Visserij;
 - de Inspecteur van de Volkshuisvesting;
 - de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
 - de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Friesland;
 - de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu;
 - de rijksconsulent van Economische Zaken;
2. de eerstaanwezende ingenieur-directeur van de directie Noord-Nederland te Meppel;
3. het waterschap Boarn en Klif te Joure;
4. waterschap Fryslân te Leeuwarden;
5. NV Nederlandse Gasunie te Deventer;
6. PTT Telecom netwerkdiensten te Apeldoorn.

De ontvangen reacties zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd. Hierna zal op de verschillende reacties worden ingegaan. De inhoud van de brieven wordt eerst weergegeven waarna het commentaar volgt.

Ad 1. Commissie van Overleg.

De Commissie van Overleg ex artikel 10 van het Bro 1985 heeft bij brief van 16 december 1997, kenmerk MO/97-122233, gereageerd.

Inhoud reactie:

"Bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan is besproken in de vergadering van de commissie van overleg van 2 december jl.

De commissie stemt in met de uitbreidingsrichting. Zij heeft bovendien (grote) waardering voor de visie op de stedenbouwkundige planopzet, zoals beschreven in de Structuurschets en speciaal ook voor de daarin bestede aandacht aan de kwaliteitsaspecten.

Het uitgangspunt van een meer intensief ruimtegebruik, ten opzichte van Skipsleat, wordt van harte onderschreven.

Na het uitspreken van deze waardering ziet de commissie toch aanleiding voor een aantal opmerkingen, waarvan enkele van fundamentele aard. In overleg met uw medewerker, de heer G. Zaal, wordt het advies van de commissie schriftelijk uitgebracht.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding bij de opmerkingen verwijst de commissie naar de Handleiding Gemeentelijke Plannen.

Woningbouwprogramma.

Binnen het uitbreidingsprogramma voor Joure voorziet onderhavig plangebied in de bouw van 750 - 800 woningen, volgens de toelichting te realiseren tot 2006. Op grond van de meest

recente inzichten kan de commissie het beoogde bouwtempo niet onderschrijven.

Zeer recent, bij brief van 30 oktober jl., hebben gedeputeerde staten u laten weten uit te willen gaan van het richtgetal van 1865 woningen voor uw gemeente (periode 1993 - 2010), gecorrigeerd voor de bestaande afspraak tot het jaar 2000, welke 155 woningen hoger uitvalt. In totaal dus 2020 woningen.

In de jaren 1993 t/m 1996 zijn in de gemeente 720 woningen gebouwd, waarvan ca. 400 in Joure. Voor de periode 1997 - 2010 resteren derhalve 1300 woningen als netto toevoeging. Met als uitgangspunt "minimaal evenredig in Joure" ontstaat daar naar het oordeel van de commissie een aanvaardbaar netto-bouwprogramma van 650 woningen.

Naast Wyldehoarne heeft u enige capaciteit in het plan De Merk Ter Huivra en in het gebied "Omkromte-Boeresingel". De commissie heeft recentelijk gevraagd om inzicht in de omvang van de nieuwbouwcapaciteit in het plan De Merk-Ter Huivra. Volgens de Structuurvisie Joure dient bovendien de capaciteit in Omkromte-Boeresingel ter vervanging van sloop van woningen.

Mee omdat het eerder geraamde sloopprogramma van 30 woningen/jaar in de gemeente bij lange na niet is gehaald acht de commissie het wenselijk dat u, ten behoeve van definitieve besluitvorming, een nader inzicht biedt in de capaciteit van De Merk-Ter Huivra en Omkromte-Boeresingel, in relatie tot een reëel sloopprogramma.

De commissie adviseert om in de bij te stellen notitie "Wenje yn Skarsterlân" hieraan specifiek aandacht te schenken, binnen het algemene kader van leegstand en herstructurering. (cat. 2).

Met als voorlopig, zij het nog waar te maken uitgangspunt dat de capaciteit in beide bovengenoemde gebieden per saldo dient als vervanging van te amoveren woningen, zou voor Skipsleat 7b/7c en Wyldehoarne een bouwprogramma van maximaal 650 woningen beschikbaar zijn, d.w.z. jaarlijks 50 woningen.

Het plan Skipsleat 7b/7c heeft een capaciteit van 110 woningen en zal worden ontwikkeld in 1997/1998. Tot het jaar 2010 zouden derhalve in Wyldehoarne 540 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De commissie is derhalve van mening dat het plan Wyldehoarne - uitgaande van 750 - 800 woningen, en bij een tempo van 50 won./jaar - kan voorzien in de bouw van een periode van 15 - 16 jaar, d.w.z. 1999 t/m 2013/14. Dat is aanzienlijk langer dan uw voornemen, dat strekt tot en met 2006 (cat. 1).

Juridische vertaling woningbouwprogramma in het plan.

De commissie acht enige mate van overschrijding van de "wettelijke planperiode" van 10 jaar acceptabel, als daarmee de samenhang in het bestemmingsplan gediend is. In dit geval kan, ook gelet op de opgenomen en gewaardeerde structuurschets, met een regeling in één plan worden ingestemd, mits het gebied met de artikel 10-bestemming "Woongebied" beperkt blijft tot een omvang die nodig is voor een periode van 10 jaren.

De commissie acht een artikel 10-bestemming voor ca. 500 woningen aanvaardbaar, het resterende deel zal voorzien moeten worden van een uit te werken bestemming met als harde faseringsdatum het jaar 2009. (cat. 1).

Gelet op het belang van een gefaseerde uitgifte vindt de commissie dat ook binnen de bestemming "Woongebied" een faseringsregeling met juridisch bindende werking moet worden opgenomen.

De commissie stelt voor dat u binnen de bestemming "Woongebied" een fasering opneemt die een bouwtempo van 50 woningen / jaar juridisch vastlegt. Daarbij acht zij een fasering in twee 5-jaarsblokken van elk ca. 250 woningen aanvaardbaar, op de plankaart aan te duiden. (cat. 1)".

Commentaar gemeente.

In het voorontwerp van de structuurschets en het bestemmingsplan voor Wyldehoarne is aangegeven dat Wyldehoarne een woonwijk met ongeveer 750 woningen wordt; bij een verwacht bouwtemp in Joure van gemiddeld 87 woningen per jaar zullen er daarvan ca. 80 woningen in Wyldehoarne gebouwd worden. De wijk kan gelet daarop voorzien in de behoefte tussen 1998 en 2006.

Op 28 januari 1998 heeft de gemeenteraad de "Tredde oanpassing Beliedsnotysje Wenje yn Skarsterlân" vastgesteld. Een exemplaar van die beleidsnotitie is als bijlage toegevoegd. Bedoelde beleidsnotitie wordt jaarlijks opnieuw aan de orde gesteld en het beleid wordt zonodig bijgesteld. In deze notitie wordt uitvoerig ingegaan op alle ins en outs rond het volkshuisvestingsbeleid. Op bestuurlijk niveau is de gemeente Skarsterlân in 1997 meegedeeld dat bestaande afspraken worden gehandhaafd; dit houdt in dat onze gemeente t/m 1999 jaarlijks zonder meer 150 woningen mag produceren te vermeerderen met 30 woningen voor vervangende nieuwbouw op basis van evenredige verdeling. Om de twee jaar, voor het eerst in 1999, wordt door de provincie een beoordelingsmoment ingebouwd.

Voor de verdeling van de woningbouw over de dorpen is evenredige spreiding op basis van het inwonersaantal per 1 januari 1994 het gemeentelijk uitgangspunt. Voor de periode 1997 t/m 2001 bedraagt de bandbreedte voor de geplande bouwproductie volgens de laatste beleidsnotitie totaal 1.080 woningen (6 x 180).

Het is juist dat in Joure naast Wyldehoarne elders in Joure enige bouwcapaciteit be - / ontstaat.

Het voorontwerp-bestemming De Merk Ter Huivra voorziet onder meer in de mogelijkheid van realisering van een appartementengebouw bij Ter Huivra met ong. 20 appartementen en de bouw van 3 dubbele woningen. Wanneer deze bebouwing wordt gerealiseerd valt op dit moment nog niet concreet aan te geven.

Daarnaast worden er door de woningstichting Haskerland momenteel binnen het plangebied van laatstgenoemd voorontwerp-bestemmingsplan woningplannen voorbereid nabij het centrum, nl. t.a.v. de lokaties Haskerland en Bethlehem aan de EA Borgerstraat. Deze plannen zijn op dit moment nog niet uitgewerkt maar het gaat voor zover dat op dit moment valt te overzien ten aanzien van deze lokaties om de bouw van ca. 70 (senioren-) appartementen, gefaseerd in de tijd en in twee bouwfases van elk ca. ruim 30 appartementen, uit te voeren.

Daarnaast is in procedure een bouwplan van de woningstichting voor o.a. de realisering van 15 seniorenwoningen aan de Prins Bernhardlaan / Prinses Christinastraat. Voordat deze woningen gebouwd kunnen gaan worden dient eerst nog een planologische procedure met succes te worden doorlopen. Het is op dit moment niet duidelijk wanneer deze woningen gebouwd kunnen gaan worden.

Zoals ook staat aangegeven in "Wenje yn Skarsterlân" (januari 1998) zijn met de woningstichting afspraken gemaakt over de jaarlijkse toename van haar woningvoorraad, rekening wordt gehouden met een jaarlijkse toename van circa 25 woningen. Verwezen wordt naar de inhoud van de genoemde Beliedsnotysje.

Verder zij nog opgemerkt dat er bespiegelingen gaande zijn ten aanzien van een mogelijke nadere invulling van het gebied globaal aan te duiden als De Merk e.o.. Deze mogelijke ontwikkelingen zijn op dit moment nog lang niet uitgekristalliseerd, het wordt op voorhand

niet uitgesloten dat als gevolg hiervan te zijner tijd, op de middellange termijn, minimaal en ong. een tiental woningen voortkomen.

In dit kader kan niet onvermeld blijven dat het Bornego-college en de OSG Sevenwolden in Joure beide plannen hebben voor nieuwbouw. Na overleg tussen de beide scholen en tussen de scholen en de gemeente is onlangs het plan ontstaan om gezamenlijk op één lokatie nieuwbouw te realiseren voor de twee scholen. Voorbereidingen vinden plaats om te komen tot de opstelling van een concept-lokatieonderzoek ten behoeve van de huisvesting van het voortgezet onderwijs in Joure. De werkgroep locatiekeuze buigt zich hier momenteel over. Het is niet uitgesloten dat op de langere termijn als gevolg van het voorgaande (een) locatie(-s) vrijkomt / vrijkomen welke alsdan een nadere invulling behoeft / behoeven, waarbij woningbouw een optie is.

Wat betreft de in de reactie van de Commissie van Overleg bedoelde lokatie Omkromte-Boeresingel zij opgemerkt dat die lokatie in de Structuurvisie Joure is aangemerkt als een reserve-woonlokatie. Deze lokatie dient als overbruggingslokatie op het moment dat door verwerving of andere problemen de continuïteit in de uitgifte van terreinen in gevaar komt. Het is niet de verwachting dat de lokatie Omkromte Boeresingel binnen afzienbare termijn ingezet zou moeten worden als woningbouwlokatie. Immers, ten aanzien van Wyldehoarne zijn ons geen verwervings- of andere problemen bekend en bovendien is (een deel van) de lokatie nabij de Boeresingel aangewezen als een (tijdelijk) asielzoekerscentrum.

Verder is bij de stukken gevoegd een overzicht getiteld "Woningbouw Skarsterlân : planning en werkelijk 1997; planning en capaciteit 1998", waarnaar voor meer informatie wat betreft de capaciteit op de korte termijn wordt verwezen.

Gelet op de inhoud van de beliedsnotysje Wenje yn Skarsterlân, de hiervoor weergegeven mogelijke, in de pijplijn zittende bouwcapaciteit elders in Joure en de aan de gang zijnde discussie over de woningbouwaantallen in het kader van de intentieverklaring A7 - zone, kan het gemeentebestuur, op basis van de huidige inzichten en ook om de start van de bouw niet te frustreren, ermee instemmen om het bouwvoornemen, dat volgens het voorontwerp-plan voor Wyldehoarne nog strekt tot en met 2006, middels een artikel 10-bestemming "Woondoel-einden" ten behoeve van de eerste 500 woningen, te realiseren binnen de gebruikelijke looptijd van 10 jaar voor het bestemmingsplan. In woord en beeld zal een fasering van twee 5-jaarsblokken van elk ca. 250 woningen worden opgenomen. Een flexibliteits- c.q. vrijstellingsbepaling, gestoeld op artikel 15 WRO, zal hierbij worden opgenomen welke burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om vrijstelling te geven van de desbetreffende bepalingen voor zover nieuwe afspraken omtrent de woningbouwproductie daartoe aanleiding geven. Voor het resterende deel (de overige 250 woningen) zal dan worden voorzien in een nader uit te werken bestemming met als faseringsdatum het jaar 2009 zoals aangegeven door de Commissie.

In de juridische regeling zal worden opgenomen dat voor dat betrokken gebied niet eerder dan in 2009 een woningbouwplan middels een artikel 11 WRO-wijziging in procedure zal worden gebracht of zoveel eerder (of later) dan genoemd jaartal voor zover nieuwe afspraken omtrent de woningbouw daartoe aanleiding geven.

Er is inmiddels een ontwerp-verkavelingsplan voorbereid voor een 1e fase van het plan Wyldehoarne voor het gebied noordelijk en oostelijk van de manege. Deze eerste fase ("1a en 1b") zal niet in één keer in ontwikkeling worden gebracht. Het bedoelde eerste deelplan sluit direct aan op het plan Skipsleat 7 b / 7 c en omvat in eerste

instantie ruim 50 woningen. Realisatie van deze eerste ca. 50 woningen past wat woningbouwaantallen betreft in de Beliedsnotysje Wenje yn Skarsterlân (oplevering woningen gepland in 1999). Wij zijn voornemens om voor het eerste deelplan van de eerste fase de nodige procedures en vergunningsaanvragen op korte termijn in procedure te brengen. In het bestemmingsplan zal aandacht worden geschonken aan de beeldkwaliteitsuitwerking ten behoeve van de eerste fase (een (concept-) verkavelingstekening ligt ter inzage). Een antwoord op de vraag welk groeitempo jaarlijks dient te worden aangehouden is gelet op het hiervoor weergegevene niet exact te geven. Een zeer regelmatige evaluatie zal noodzakelijk zijn via de Beleidsnotysje Wenje yn Skarsterlân en verder zullen via de nadere te maken afspraken omtrent de bouwproductie hier meer duidelijk over moeten komen.

Inhoud reactie:

"Juridische planopzet.

De commissie kan zich niet vinden in de juridische regeling van de artikel 10-bestemming "Woongebied". Met name gaat het daarbij om de wijze waarop het plan sturing geeft aan de bouw mogelijkheden door middel van de structuurschets en de deelplannen.

De Beschrijving in Hoofdpijnen geeft bebouwingsinstructies voor verschillende vormen van bebouwing (individueel, projectgewijs, complexgewijs en thematisch).

De gebieden waar deze vormen van toepassing zijn, zijn niet op de plankaart aangewezen, maar op de structuurschets. Deze schets maakt echter geen deel uit van het juridische plan.

U bent bovendien voornemens om de schets nader uit te werken in de vorm van deelplannen, waarvan een beeldkwaliteitskaart en een verkavelingsplan deel uitmaken. Ook deze deelplannen maken geen deel uit van het juridische plan.

Toch vormen de structuurschets en de ondersteunende deelplannen kennelijk samen het kader voor genoemde bebouwingsinstructies en voor de bebouwingsvoorschriften (goot- en bouwhoogte, dakhelling situering, aantal aaneen). Ook de daarop aansluitende stelsels van nadere eisen en vrijstellingen leunen weer op deze bebouwingsbepalingen (primaire eisen).

De commissie is van mening dat met deze constructie kan worden ingestemd voor zover deze zich richt op uitvoering door / namens B&W van door de gemeenteraad gegeven inrichtingsinstructies.

Ook kan worden ingestemd met het fenomeen beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de deelplannen, als dit dient als instructie richting de ruimtelijke toetsingscommissie en Hûs en Hiem, ten behoeve van welstandstoetsing.

Daar waar deze constructie zich echter tevens richt op bouwvergunningverlening acht de commissie deze in strijd met het wettelijk systeem. Een document op basis waarvan bouwvragen kunnen worden beoordeeld moet deel uitmaken van het juridische plan of daarvan t.z.t. (artikel 11 WRO) deel gaan uitmaken. Dat is hier niet het geval. In feite is hier sprake van een niet op de wet gebaseerde uitwerkingsconstructie die in de jurisprudentie niet is aanvaard.

Het is volgens de commissie van tweeën een:

- of u kiest voor een globale eindbestemming en stuurt waar nodig aan door gronduitgifte en welstandstoetsing (vgl. het plan Skipsleat 7 b / c en Sint Nicolaasga Oost);
- of u kiest voor nadere aansturing vooraf; dat kan (meer globaal) door de structuurschets in het juridische plan op te nemen, en / of (meer gedetailleerd) door het deelplan de status van artikel 11 uitwerking te geven, waarin de nadere detaillering van de verkaveling, de bouwbeperkingen en de beeldkwaliteit voor zover nodig worden vastgelegd.

In het nu gekozen systeem zal het in ieder geval noodzakelijk zijn om de structuurschets mede onderdeel te laten zijn van het juridische plan, opdat de bebouwingsinstructies legitiem in de

bouwvergunning kunnen doorwerken.

De deelplannen kunnen in dat systeem evenwel geen juridische betekenis krijgen bij bouwvergunningverlening. Nu u voor de deelplannen toch kiest voor een Awb-procedure (met de mogelijkheid van zienswijzen (en daarna bezwaar en beroep ?) ontgaat het de commissie ook waarom gekozen is voor de bekende artikel 11 WRO-constructie.

De commissie adviseert om de regeling fundamenteel aan te passen (cat. 1)."

Commentaar gemeente:

Op blz. 38 van het voorontwerp van het plan staat aangegeven dat het gebied fasegewijs in ontwikkeling zal worden gebracht en dat telkens een deelplan zal worden opgesteld met een capaciteit voor een tot twee jaar. Dergelijke deelplannen bestaan uit een definitief verkavelingsplan, een bestek voor de wegen, het groen en het water en de openbare voorzieningen, aansluitend op het verkavelingsplan, een kwaliteitsplan voor de beeldkwaliteit als onderlegger voor het te voeren welstandsbeleid, en een kwaliteitsplan voor de milieukwaliteit, als onderlegger voor eisen en afspraken met particuliere bouwers en projectmatige bouwers. De hier bedoelde plannen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, zij zullen door burgemeester en wethouders worden voorbereid en door de raad worden vastgesteld. De hier voorgestane constructie is gestoeld op de Woningwet en niet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op de door de Commissie van Overleg gemaakte opmerkingen zijn burgemeester en wethouders tot de conclusie gekomen dat het wenselijk is om de voorgestelde juridische constructie enigszins aan te passen.

In verband hiermee is aan het adviesburo gevraagd om naar aanleiding van het overleg de voorschriften zodanig aan te passen dat de juridische houdbaarheid / haalbaarheid gegarandeerd zal zijn.

De nieuwe redactie is als bijlage toegevoegd.

Inhoud reactie:

"Overige opmerkingen toelichting.

Toelichting, plankaart en voorschriften sporen niet waar het gaat om de bestemming van de woonboerderijen en woningen aan de Haskerveldweg en aan de Koarte Ekers. Aanbevolen wordt om een en ander op elkaar af te stemmen. (cat. 3)."

Commentaar gemeente:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

Inhoud reactie:

"Het plan introduceert het fenomeen "ruimtelijke toetsingscommissie", die adviseert over bouwplannen vanuit een integrale beoordeling. De commissie adviseert om dit nieuwe fenomeen, waarmee burgers kennelijk bij (alle?) bouwplannen te maken krijgen, in de toelichting nadrukkelijk te presenteren en qua werkwijze en bevoegdheden te beschrijven. (cat. 3)."

Commentaar gemeente:

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is, net als in eerdere bestemmingsplannen, bedoeld fenomeen beschreven. In de toelichting van het plan zal hieraan nog enige aandacht worden geschonken.

Inhoud reactie:

"De commissie heeft grote waardering voor de aandacht die in het plan en in de structuurschets wordt besteed aan het water in de wijk. Toch worden in de toelichting de overweegingen gemist aangaande de keuze voor het water(polder)systeem, daarmee samenhangend de mogelijkheid voor het realiseren van "het wonen aan het water" en de gevolgen van die keuze uit oogpunt van duurzaamheid, bijvoorbeeld in relatie tot de mate van bemaling. In concreto vraagt de commissie zich af of aangaande de inrichting van het plan vooroverleg is geweest met het waterschap. (cat. 3)."

Commentaar gemeente:

Met het waterschap is vooroverleg gepleegd. Het plan zal op dit punt nog worden verduidelijkt.

Overleg is met diverse instanties w.o. het waterschap, gaande, wat betreft het aspect duurzaam bouwen. Extra aandacht zal worden geschonken aan energiezuinig bouwen, waterhuishouding en waterbeheer, groeninrichting en groenbeheer, materiaalkeuze etc. Over het plan van aanpak duurzaam bouwen en wonen Wyldehoarne en het in dat kader op te stellen milieukwaliteitsdocument waarin het aspect water wordt betrokken, vindt afstemming met alle partijen in werkgroepverband plaats. Voor 1 juli 1998 zullen de doelstellingen enz. aangaande het duurzaam bouwen uitgekristalliseerd moeten zijn. Inmiddels is het milieukwaliteitsdocument gereed.

Inhoud reactie:

"Een bevoegdheid tot wijziging van het plan ten behoeve van aanleg van een nieuwe rondweg, waarvan de toelichting spreekt, is op kaart en voorschriften niet aangetroffen. Bovendien is de informatie over de rondweg, het beoogde tracé daarvan en de gevolgen voor de woonwijk te summier. Nadere informatie is noodzakelijk. (cat. 2)."

Commentaar gemeente:

In het kader van de behandeling van de Structuurvisie Joure is de mogelijkheid van aanleg van een rondweg reeds aan de orde geweest. In het bestemmingsplan zal een en ander nader worden verduidelijkt.

Inhoud reactie:

"De in de toelichting genoemde "bij het plan behorende" globale exploitatieraming" is niet aangetroffen. De commissie vindt dat deze raming, danwel een korte samenvatting van de essenties daarvan, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is, bij de terinzagelegging bijgevoegd dient te zijn. (cat. 3)."

Commentaar gemeente:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

Inhoud reactie:

"Overige opmerkingen voorschriften:

De in de inrichtingsinstructies van de Beschrijving in Hoofddlijnen opgenomen bouwbeplanning inzake het bebouwingenvrij blijven van de oevers van het water richt zich naar zijn aard op de burger. De commissie vindt dat die bepaling, en dan objectief begrensd (breedte van de oeverstrook) bij de bebouwingsbepalingen thuisheeft. (cat. 3)"

Commentaar gemeente:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

Inhoud reactie:

"Hoewel de bedoeling daarover duidelijk is, is het gewenst om expliciet in de Beschrijving in Hoofddlijnen te vermelden dat niet alleen de buurtontsluiting maar (uiteeraard) ook alle woonstraten de status van 30 -km gebied krijgen. (cat. 1)."

Commentaar gemeente:

Hieraan wordt gevolg gegeven.

Inhoud reactie:

"De commissie constateert dat de plankaart en artikel 4, lid 1 spreken van "kantoren en praktijkwoningen", maar dat artikel 4, lid 2, onder b spreekt van "kantoor- en praktijkwoningen". Artikel 4, lid 1 laat zelfstandige kantoren toe blijkens de omschrijving: "al dan niet in combinatie met een woning". De commissie is van mening dat dit voor zelfstandige kantoren niet de aangewezen locatie is, mede gelet op grond van het locatiebeleid. Met de omschrijving "kantoor- en praktijkwoningen" kan wel worden ingestemd, mits de oppervlakte aan kantoorruimte per woning zodanig wordt beperkt dat de woonfunctie overheersend blijft. (cat. 2)."

Commentaar gemeente:

In de voorschriften zal worden verduidelijkt dat de betreffende kantoren en praktijkgebouwen uitsluitend in combinatie met een woning tot stand kunnen komen.

Inhoud reactie:

"In artikel 4, lid 3, sub a, onder 2, is bepaald dat de goot- en bouwhoogte evenals de dakhelling van woningen in overeenstemming moeten zijn met het bepaalde in lid 2, sub b. Aldaar wordt echter geen maatvoering gegeven. Ook het begrip bouwlaag wordt niet gedefinieerd. De dakhelling wordt bovendien niet voor alle deelgebieden bepaald. Het plan zal op enigerlei wijze een objectivering / begrenzing van de toelaatbare bouwmaten moeten bevatten. (cat. 2)."

Commentaar gemeente:

De voorschriften worden op dit punt verduidelijkt.

Inhoud reactie:

"De commissie mist aandacht in de toelichting voor het aspect ontgrondingen. Naar gelang de aard en omvang van de ontgrondingen zal de Beschrijving in Hoofdpijnen melding moeten maken van eventuele vergunningvrije ontgrondingen, conform de Ontgrondingenverordening Friesland."

Commentaar gemeente:

Verduidelijkt zal worden dat alle te graven waterpartijen niet dieper zullen worden dan 2.00 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. Behoudens de op de plankaart met 'ontgronding' aan te geven gronden, zal alle grond in het plangebied worden verwerkt.

Inhoud reactie:

"Artikel 11, lid 8

Het plan bevat in artikel 10 wijzigingsbepalingen ten behoeve van de realisatie van nutsvoorzieningen en centrale buurtvoorzieningen.

Beide komen naar het oordeel van de commissie t.z.t. in aanmerking voor toepassing van artikel 11, lid 8 WRO.

Specifieke verklaring van geen bezwaar

De commissie heeft de afdeling ruimtelijke plannen aanbevolen om, gelet op de aard van de opmerkingen, niet te bevorderen dat gedeputeerde staten voor het plan een specifieke verklaring van geen bezwaar afgeven."

Commentaar gemeente:

Het gemeentebestuur heeft kennisgenomen van deze opmerkingen. Vooruitlopend op de totstandkoming van het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur voor de eerste fase een aparte planologische procedure moeten volgen.

10.2. Inspraak.

In het kader van de inspraak over de ontwerp-structuurvisie / - bestemmingsplan hebben de stukken gedurende de maanden november en december voor iedereen ter inzage gelegen. Aan de hand van een aparte huis-aan-huis-folder is gewezen op de onderhavige procedure.

Op 25 november 1997 is een informatie- en discussieavond gehouden in het gemeentehuis. Verder is op 12 december 1997 in het gemeentehuis een aparte presentatie-/inspraakmiddag gehouden voor architecten, bouwers, ontwikkelaars, makelaars e.d.

Het hiervan opgestelde inspraakverslag is aan de bijlagen toegevoegd.

Op de stukken kon tot 25 december 1997 ook schriftelijk worden gereageerd.

Van deze mogelijkheid is door de volgende personen / instanties gebruik gemaakt:

1. FLTO, Fries-Flevolandse Land- en Tuinbouw Organisatie, afdeling Skarsterlân, brief d.d. 24 december 1997;
2. de heren Boonstra, De Roos en anderen, brief d.d. 8 december 1997;
3. de heer W.M. de Bruijn, de Scharcamp 20, 8501 PT Joure, brief d.d. 4 december 1997;
4. mevrouw K.F.D. Jelsma en de heer J.B. Regts, de Slus 7, 8501 BW Joure, brief d.d. 22 december 1997;
5. DVJ holding bv, Industrieweg 1 te Joure, brief d.d. 23 december 1997;
6. de heer J. Oostijen, de Tsjotter 11 te Joure, brief d.d. 18 december 1997;
7. VAC Skarsterlân, brief d.d. 22 december 1997;
8. Martien Visser Mechanisatie, Produksjeweï 7 te Joure, brief d.d. 29 december 1997.

De schriftelijke reacties en het commentaar van burgemeester en wethouders daarop zijn aan de bijlagen van het plan toegevoegd.

Bijlage: Afschriften overleg- en inspraakreacties

Afschriften overleg- en inspraakreacties

- Commissie Wonen en Werken, verslag van de vergadering van 15 september 1998
- Provincie Fryslân, Commissie van Overleg, d.d. 16 december 1997, kenmerk: MO//97-122233
- DGW&T, directie Noordoost-Nederland, d.d. 30 september 1997, kenmerk: 1997002183
- Waterschap Friesland, d.d. 20 januari 1998, kenmerk: WF.97/4899
- N.V. Nederlandse Gasunie, d.d. 7 oktober 1997, kenmerk: TN/NG 97.785
- P.T.T. Telecom B.V. Netwerkdiensten, d.d. 15 oktober 1997, kenmerk: UTN SV
- P.T.T. Telecom B.V. Netwerkdiensten, d.d. 11 november 1997, kenmerk: UTN SV
- Verslag informatie- en discussieavond van 25 november 1997
- Verslag presentatie van 12 december 1997
- Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw, d.d. 22 december 1997, kenmerk: VAC/97.15
- Gemeente Skarsterlân, d.d. 4 september 1998, kenmerk: 9719966.mgz
- DVJ Holding b.v., d.d. 23 december 1997, kenmerk: DR/DR
- Gemeente Skarsterlân, d.d. 4 september 1998, kenmerk: 9719988.ggz
- F.L.T.O., d.d. 24 december 1997

- Gemeente Skarsterlân,
d.d. 4 september 1998, kenmerk 9820058.mgz
- Martien Visser, Mechanisatie,
d.d. 29 december 1997
- Gemeente Skarsterlân,
d.d. 4 september 1998, kenmerk 9820022.ggz
- J. Oostijen, De Tsjotter 11, 8501 RE Joure
d.d. 18 december 1997
- Bezwaarschrift Ontwerp-structuurvisie Wyldehoarne
Skijsleat, deelplan 7B/7C
- Mevrouw K.F.D. Jelsma en de heer J.B. Regts, de Slus 7 te
Joure, d.d. 22 december 1997
- W.M. de Bruijn, De Scharcamp 20 te Joure,
d.d. 4 december 1997
- Gemeente Skarsterlân,
d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz
- Jan Vermaning, Warring 10 te Joure,
d.d. 14 april 1998

Commissie wonen en werken

Vergadering 15 september 1998
Agendapunt 9

Ontwerp-structuurschets/- bestemmingsplan en milieukwaliteitsdocument Wyldehoarne

De ontwerp-structuurschets/het ontwerp-bestemmingsplan Wyldehoarne heeft de overleg- en inspraakprocedure doorlopen.

De ontvangen overleg- en inspraakreacties treft u bij de ter inzage liggende stukken aan. Ons commentaar op deze reacties is verwoord in de voor u hier bijgevoegde en aan het ontwerp-plan toe te voegen, overleg- en inspraakparagraaf waarnaar wij kortheidshalve voor uitvoerige informatie willen verwijzen. De daaruit voortkomende wijzigingen, aanvullingen etcetera dienen in het definitieve ontwerp-plan te worden verwerkt.

Als toelichting ten aanzien van enkele onderdelen merken wij het volgende op.

In de overleg- en inspraakparagraaf is vermeld dat 500 woningen voor 10 jaar als uitgangspunt geldt. Die 500 woningen voor 10 jaar vloeien voort uit het uitgangspunt van de evenredige bouw in de dorpen volgens "Wenje yn Skarsterlân" en de te verwachten bouwproductie elders in Joure de komende tijd.

De Commissie van Overleg adviseert om binnen de bestemming Woongebied voor die 500 woningen een fasering op te nemen in twee vijfjaarsblokken van elk circa 250 woningen, op de plankaart aan te duiden. Uit het commentaar blijkt dat voorgesteld wordt om hiermee in te stemmen, waarbij wel een vrijstellingsbevoegdheid dient te worden opgenomen (artikel 15 WRO) voor het geval dat nieuwe afspraken omtrent de woningbouwproductie daartoe aanleiding geven. Voor de resterende circa 250 woningen mag geen artikel 10-woonbestemming worden opgenomen volgens de Commissie van Overleg. Voor die woningen dient een agrarische bestemming met wijziging te worden opgelegd. Het gaat hier om een opmerking uit categorie 1; wanneer aan een dergelijke opmerking niet voldoende tegemoet wordt gekomen loopt een gemeente zonder meer het risico van onthouding van goedkeuring. Wanneer voldoende flexibiliteitsbepalingen in het plan worden opgenomen is het overnemen van het advies van de Commissie van Overleg op dit punt niet zo'n probleem. Immers, bij gewijzigde inzichten biedt het plan dan voldoende flexibiliteitsmogelijkheden om daarop in te kunnen spelen.

Bij hantering van het uitgangspunt betreffende de evenredige spreiding van de woningbouw over de dorpen en gelet op de te verwachten bouwproductie elders in Joure, achten wij de bouw van gemiddeld circa 50 woningen per jaar in het plan Wyldehoarne niet onrealistisch.

Zoals bekend zijn momenteel procedurele voorbereidingen in gang gezet om te komen tot de bouw van de eerste circa 50 woningen in het plan.

Naar aanleiding van een inspraakreactie betreffende het complexgewijs bouwen hebben wij ingestemd met een aanpassing van de desbetreffende bestemmingsbepaling. In plaats van de bebouwingsinstructie, inhoudende dat gebouwd mag worden in maximaal drie bouwlagen en incidenteel (na vrijstelling) in vier bouwlagen, wordt voorgesteld om deze bepaling zodanig aan te passen dat gebouwd dient te worden in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw; incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in vier bouwlagen waarbij tevens bovenwoningen zijn toegestaan. Over de aanpassing heeft overeenstemmend overleg plaatsgehad met de betreffende insprekers, hetgeen geresulteerd heeft in een brief van hun kant van 14 april 1998 welke bij de stukken ter inzage is gelegd.

Wel moet bedacht worden dat als gevolg hiervan op die locatie minder appartementen gebouwd kunnen worden waarvoor elders in het plan, teneinde de voorgestane dichtheid te kunnen halen, te zijner tijd compensatie moet worden gevonden.

Graag vernemen wij uw advies over de vraag of het ontwerp-plan, met inachtnaam van de voorgestelde aanpassingen, aanvullingen etcetera, rijp is om de vaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in te gaan. Daartoe dient het ontwerp gedurende vier weken voor iedereen ter inzage te worden gelegd waarbij de mogelijk wordt geboden om bij de raad een schriftelijke zienswijze in te dienen.

In de voorbereiding voor de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan Wyldehoarne is het aspect duurzaam bouwen steeds een belangrijke factor geweest.

Tijdens de discussies in de werkgroep Wyldehoarne bleek dat op een aantal onderwerpen er onvoldoende kennis aanwezig was om invulling te geven aan het aspect duurzaam bouwen. Nadat bekend werd dat de NOVEM subsidie wilde verstrekken voor het project "Energie-zuinig duurzaam bouwen in de nieuwe wijk Wyldehoarne", werd het plan geopperd om dit kader een aantal deelstudies te laten verrichten voor de thema's duurzaam groenbeheer, - water, - energie.

De NOVEM-subsidie is reeds toegezegd, echter onder de voorwaarde dat het Milieukwaliteitsdocument voor 1 juli 1998 gereed zou zijn. Door een positieve inbreng van alle betrokkenen is dit gelukt. Over de afhandeling en toezending van het document zijn met de NOVEM afspraken gemaakt.

Het adviesbureau BügelHajema is gevraagd om dit project te trekken c.q. te begeleiden. De kosten hiervan kunnen weer ondergebracht in de subsidieaanvraag bij de NOVEM.

In een drietal werksessies zijn milieu-ambities geformuleerd en zijn haalbaarheidsonderzoeken gedaan.

De volgende externe instanties hebben zich bereid verklaard mee te denken om de milieu-ambities gestalte te geven en hebben in de werksessies geparticipeerd: NOVEM, Nuon, Waterleiding Friesland, Waterschap Friesland, Waterschap Boarn en Klif en Westergo. Binnen de gemeentelijke organisatie hebben mededewerkers van de afdelingen ontwikkeling, bouwtoezicht, beheer en milieu aan de werksessies deelgenomen. Het ontwerp van het milieukwaliteitsdocument is besproken in de werkgroep Wyldehoarne.

In het milieukwaliteitsdocument is een aantal milieu-eisen en -ambities voor Wyldehoarne geformuleerd voor de thema's water, groen en energie.

Voor een concrete omschrijving wordt korthedshalve verwezen naar het document.
Wij zijn voornemens om op basis van het milieukwaliteitsdocument een verdere uitwerking bij de realisatie van het plan Wyldehoarne te doen plaatsvinden.

Graag vernemen wij uw advies.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân.

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 16 december 1997

Ons kenmerk : MO/97-122233
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Toestel : ...536/A.H.v.Dijk/MF
Uw kenmerk : 97093004.hgz, 97110403.hgz
Bijlage(n) : -

GEMEENTELIJKE PLANNEN			
Class.	-1731.21		
Ontv.	18 DEC 1997	W/O	ont
Nr.	9719892	RO	
Rappel	5/2		

Onderwerp:
Advies commissie van overleg over
ontwerp-bestemmingsplan Wyldehoarne.

Geacht college,

Bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan is besproken in de vergadering van de commissie van overleg van 2 december j.l.

De commissie stemt in met de uitbreidingsrichting. Zij heeft bovendien (grote) waardering voor de visie op de stedenbouwkundige planopzet, zoals beschreven in de Structuurschets en speciaal ook voor de daarin bestede aandacht aan kwaliteitsaspecten.

Het uitgangspunt van een meer intensief ruimtegebruik, ten opzichte van Skipsleat, wordt van harte onderschreven.

Na het uitspreken van deze waardering ziet de commissie toch aanleiding voor een aantal opmerkingen, waarvan enkele van fundamentele aard. In overleg met uw medewerker, de heer G.Zaal, wordt het advies van de commissie schriftelijk uitgebracht.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding bij de opmerkingen verwijst de commissie naar de Handleiding Gemeentelijke Plannen.

Woningbouwprogramma

Binnen het uitbreidingsprogramma voor Joure voorziet onderhavig plan-gebied in de bouw van 750-800 woningen, volgens de toelichting te realiseren tot en met 2006. Op grond van de meest recente inzichten kan de commissie het beoogde bouwtempo niet onderschrijven.

Zeer recent, bij brief van 30 oktober j.l., hebben gedeputeerde staten u laten weten uit te willen gaan van het richtgetal van 1865 woningen voor uw gemeente (periode 1993-2010), gecorrigeerd voor de bestaande afspraak tot het jaar 2000, welke 155 woningen hoger uitvalt. In totaal dus 2020 woningen.

In de jaren 1993 t/m 1996 zijn in de gemeente 720 woningen gebouwd, waarvan ca. 400 in Joure. Voor de periode 1997-2010 resteren derhalve 1300 woningen als netto toevoeging.

Met als uitgangspunt 'minimaal evenredig in Joure' ontstaat daar naar het oordeel van de commissie een aanvaardbaar netto-bouwprogramma van 650 woningen.

Naast Wyldehoarne heeft u enige capaciteit in het plan De Merk-Ter Huivra en in het gebied 'Omkromte-Boeresingel'. De commissie heeft recentelijk gevraagd om inzicht in de omvang van de nieuwbouwcapaciteit in het plan De Merk-Ter Huivra. Volgens de Structuurvisie Joure dient bovendien de capaciteit in Omkromte-Boeresingel ter vervanging van sloop van woningen.

Mee omdat het eerder geraamde sloopprogramma van 30 woningen/jaar in de gemeente bij lange na niet is gehaald acht de commissie het wenselijk dat u, ten behoeve van definitieve besluitvorming, een nader inzicht biedt in de capaciteit van De Merk-Ter Huivra en Omkromte-Boeresingel, in relatie tot een reëel sloopprogramma.

De commissie adviseert om in de bij te stellen notitie 'Wenje yn Skarsterlân' hieraan specifiek aandacht te schenken, binnen het algemene kader van leegstand en herstructurering. (cat. 2)

Met als voorlopig, zij het nog waar te maken uitgangspunt dat de capaciteit in beide bovengenoemde gebieden per saldo dient als vervanging van te amoveren woningen, zou voor Skipsleat 7B/7C en Wyldehoarne een bouwprogramma van maximaal 650 woningen beschikbaar zijn, d.w.z. jaarlijks 50 woningen.

Het plan Skipsleat 7B/7C heeft een capaciteit van 110 woningen en zal worden ontwikkeld in 1997/1998. Tot het jaar 2010 zouden derhalve in Wyldehoarne 540 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De commissie is derhalve van mening dat het plan Wyldehoarne - uitgaande van 750-800 woningen, en bij een tempo van 50 won./jaar - kan voorzien in de bouw in een periode van 15-16 jaar, d.w.z. 1999 t/m 2013/14. Dat is aanzienlijk langer dan uw voornemen, dat strekt tot en met 2006. (cat. 1)

Juridische vertaling woningbouwprogramma in het plan

De commissie acht enige mate van overschrijding van de 'wettelijke planperiode' van 10 jaar acceptabel, als daarmee de samenhang in het bestemmingsplan gediend is. In dit geval kan, ook gelet op de opgenomen en gewaardeerde structuurschets, met een regeling in één plan worden ingestemd, mits het gebied met de artikel 10-bestemming 'Woongebied' beperkt blijft tot een omvang die nodig is voor een periode van 10 jaren. *De commissie acht een artikel 10-bestemming voor ca. 500 woningen aanvaardbaar, het resterende deel zal voorzien moeten worden van een uit te werken bestemming met als harde faseringsdatum het jaar 2009.* (cat. 1)

Gelet op het belang van een gefaseerde uitgifte vindt de commissie dat ook binnen de bestemming 'Woongebied' een faseringsregeling met juridisch bindende werking moet worden opgenomen.

De commissie stelt voor dat u binnen de bestemming 'Woongebied' een fasering opneemt die een bouwtempo van 50 woningen/jaar juridisch vastlegt. Daarbij acht zij een fasering in twee 5-jaarsblokken van elk ca. 250 woningen aanvaardbaar, op de plankaart aan te duiden. (cat. 1)

Juridische planopzet

De commissie kan zich niet vinden in de juridische regeling van de artikel 10-bestemming 'Woongebied'. Met name gaat het daarbij om de wijze waarop het plan sturing geeft aan de bouwmogelijkheden door middel van de structuurschets en de 'deelplannen'.

De Beschrijving in Hoofdlijnen geeft bebouwingsinstructies voor verschillende vormen van bebouwing (individueel, projectgewijs, complexgewijs en thematisch). De gebieden waar deze vormen van toepassing zijn, zijn niet op de plankaart aangewezen, maar op de structuurschets. Deze schets maakt echter geen deel uit van het juridische plan.

U bent bovendien voornemens om de schets nader uit te werken in de vorm van deelplannen, waarvan een beeldkwaliteitskaart en een verkavelingsplan deel uitmaken. Ook deze deelplannen maken geen deel uit van het juridische plan.

Toch vormen de structuurschets en de 'ondersteunende' deelplannen kennelijk samen het kader voor genoemde bebouwingsinstructies en voor de bebouwingsvoorschriften (goot- en bouwhoogte, dakhelling, situering, aantal aaneen). Ook de daarop aansluitende stelsels van nadere eisen en vrijstellingen 'leunen' weer op deze bebouwingsbepalingen (primaire eisen).

De commissie is van mening dat met deze constructie kan worden ingestemd voor zover deze zich richt op uitvoering door/namens B&W van door de gemeenteraad gegeven inrichtingsinstructies.

Ook kan worden ingestemd met het fenomeen beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de deelplannen, als dit dient als instructie richting de 'ruimtelijke toetsingscommissie' en Hûs en Hiem, ten behoeve van welstands-toetsing.

Daar waar deze constructie zich echter tevens richt op bouwvergunning-verlening acht de commissie deze in strijd met het wettelijk systeem. Een document op basis waarvan bouwaanvragen kunnen worden beoordeeld moet deel uitmaken van het juridische plan of daarvan t.z.t. (artikel 11 WRO) deel gaan uitmaken. Dat is hier niet het geval. In feite is hier sprake van een niet op de wet gebaseerde uitwerkingsconstructie die in de jurisprudentie niet is aanvaard.

Het is volgens de commissie van tweeën een:

- of u kiest voor een globale eindbestemming en stuurt waar nodig aan door gronduitgifte en welstandstoetsing (vgl. het plan Skipsleat 7B/C en Sint Nicolaasga-Oost);
- of u kiest voor nadere aansturing vooraf; dat kan (meer globaal) door de structuurschets in het juridische plan op te nemen, en/of (meer gedetailleerd) door het deelplan de status van artikel 11 uitwerking te geven, waarin de nadere detaillering van de verkaveling, de bouwbeperkingen en de beeldkwaliteit voor zover nodig worden vastgelegd.

In het nu gekozen systeem zal het in ieder geval noodzakelijk zijn om de Structuurschets mede onderdeel te laten zijn van het juridische plan, opdat de bebouwingsinstructies legitiem in de bouwvergunning kunnen doorwerken.

De deelplannen kunnen in dat systeem evenwel geen juridische betekenis krijgen bij bouwvergunningverlening. Nu u voor de deelplannen toch kiest voor een Awb-procedure (met mogelijkheid van zienswijzen (en daarna bezwaar en beroep?) ontgaat het de commissie ook waarom gekozen is voor zo'n complex, althans afwijkend systeem en niet 'gewoon' voor de bekende artikel 11 WRO-constructie.

De commissie adviseert om de regeling fundamenteel aan te passen. (cat. 1)

overige opmerkingen toelichting

Toelichting, plankaart en voorschriften sporen niet waar het gaat om de bestemming van de woonboerderijen en woningen aan de Haskerveldweg en aan de Koarte Ekers. Aanbevolen wordt om een en ander op elkaar af te stemmen. (cat. 3)

Het plan introduceert het fenomeen 'ruimtelijke toetsingscommissie', die adviseert over bouwplannen vanuit een 'integrale beoordeling'. De commissie adviseert om dit nieuwe fenomeen, waarmee burgers kennelijk bij (alle?) bouwplannen te maken krijgen, in de toelichting nadrukkelijk te presenteren en qua werkwijze en bevoegdheden te beschrijven. (cat. 3)

De commissie heeft grote waardering voor de aandacht die in het plan en in de structuurschets wordt besteed aan het water in de wijk. Toch worden in de toelichting de overwegingen gemist aangaande de keuze voor het water(polder)systeem, daarmee samenhangend de mogelijkheid voor het realiseren van 'het wonen aan het water' en de gevolgen van die keuze uit oogpunt van duurzaamheid, bijvoorbeeld in relatie tot de mate van bemaling.

In concreto vraagt de commissie zich af of aangaande de inrichting van het plan vooroverleg is geweest met het waterschap. (cat. 3)

Een bevoegdheid tot wijziging van het plan ten behoeve van aanleg van een nieuwe rondweg, waarvan de toelichting spreekt, is op kaart en voorschriften niet aangetroffen. Bovendien is de informatie over de rondweg, het beoogde tracé daarvan en de gevolgen voor de woonwijk te summier. Nadere informatie is noodzakelijk. (cat. 2)

De in de toelichting genoemde 'bij het plan behorende' globale exploitatieraming' is niet aangetroffen.

De commissie vindt dat deze raming, danwel een korte samenvatting van de essenties daarvan, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is, bij de terinzagelegging bijgevoegd dient te zijn. (cat. 3)

Overige opmerkingen voorschriften

De in de inrichtingsinstructies van de Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen bouwbeperking inzake het 'bebouwingvrij blijven van de oevers van het water' richt zich naar zijn aard op de burger. De commissie vindt dat die beperking, en dan objectief begrensd (breedte van de overstroom) bij de bebouwingsbeperkingen thuishoort. (cat. 3)

Hoewel de bedoeling daarover duidelijk is, is het gewenst om expliciet in de Beschrijving in Hoofdpijnen te vermelden dat niet alleen de 'buurt-ontsluiting' maar (uiteraard) ook alle woonstraten de status van 30-km gebied krijgen. (cat. 1)

De commissie constateert dat de plankaart en artikel 4, lid 1 spreken van 'kantoren en praktijkwoningen', maar dat artikel 4, lid 2, onder b spreekt van 'kantoor- en praktijkwoningen'.

Artikel 4, lid 1 laat zelfstandige kantoren toe blijkens de omschrijving: 'al dan niet in combinatie met een woning'. De commissie is van mening dat dit voor zelfstandige kantoren niet de aangewezen locatie is, mede op grond van het locatiebeleid.

Met de omschrijving 'kantoor- en praktijkwoningen' kan wel worden ingestemd, mits de oppervlakte aan kantoorruimte per woning zodanig wordt beperkt dat de woonfunctie overheersend blijft. (cat. 2)

In artikel 4, lid 3, sub a, onder 2, is bepaald dat de goot- en bouwhoogte evenals de dakhelling van woningen in overeenstemming moeten zijn met het bepaalde in lid 2, sub b. Aldaar wordt echter geen maatvoering gegeven. Ook het begrip bouwlaag wordt niet gedefinieerd. De dakhelling wordt bovendien niet voort alle deelgebieden bepaald. Het plan zal op enigerlei wijze een objectivering/begrenzing van de toelaatbare bouwmaten moeten bevatten. (cat. 2)

De commissie mist aandacht in de toelichting voor het aspect 'ontgroningen', Naar gelang de aard en omvang van de ontgroningen zal de Beschrijving in Hoofdpijnen melding moeten maken van eventuele vergunningvrije ontgroningen, conform de Ontgroningenverordening Friesland. (cat. 3)

Artikel 11, lid 8

Het plan bevat in artikel 10 wijzigingsbepalingen ten behoeve van de realisatie van nutsvoorzieningen en centrale buurtvoorzieningen.

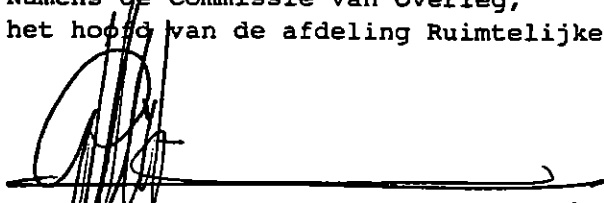
Beide komen naar het oordeel van de commissie t.z.t. in aanmerking voor toepassing van artikel 11, lid 8 WRO.

Specifieke verklaring van geen bezwaar

De commissie heeft de afdeling ruimtelijke plannen aanbevolen om, gelet op de aard van de opmerkingen, niet te bevorderen dat gedeputeerde staten voor het plan een specifieke algemene verklaring van geen bezwaar afgeven.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen,



(ir. G. Kiestra).

Aan
 Het College van Burgemeester en
 Wethouders van de gemeente Skarsterlân
 Postbus 101
 8500 AC JOURE

uw brief 30 september 1997
 uw kenmerk 97093002.ggz
 ons nummer 1997002183
 datum 13 oktober 1997
 betreft Ontwerp-bestemmingsplan
 ondw.nr 09/97/11-6-2

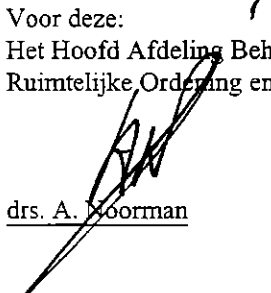
GEM. SKARSTERLAN				
Class.nr.:				
Ontv.:	15	GRT	1997	
Nr.				
Rappel:				

Geachte heer/mevrouw,

Met verwijzing naar uw brief van 30 september 1997 bericht ik uw College dat het ontwerp-bestemmingsplan "Wyldehoarne" mij geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Het plan doe ik u hierbij weer toekomen, met dank voor de toezending.

De Eerstaanwezend Ingenieur
 Directeur Noord-Oost Nederland
 Voor deze:
 Het Hoofd Afdeling Beheer,
 Ruimtelijke Ordening en Milieu


drs. A. Noorman

adres
 Blankenstein 550,
 7943 PM MEPPEL
 postadres
 Postbus 177,
 7940 AD MEPPEL
 telefoon
 0522-23 62 00
 telefax
 0522-23 63 99

bijlagen-1-

doorkiesnummer (236)257

behandelaar H. Veldman

indien van toepassing verzoek ik u het WOCO nummer te vermelden

W A T E R S C H A P
F R I E S L A N D

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 AC JOURE

GEM. SKARSTERLÂN	
Classif.	-1.731.21
Ontv.	22 JAN 1998
Nr	9820440
Plaats	12/3
WVO	CNT
RO	

Leeuwarden, 20 januari 1998
Bijl.:

Ons kenmerk: WF.97/4899
Toestel ...911/H. de Roode/c

Afdeling Algemene Ondersteuning
Uw kenmerk: 97110403

Onderwerp:
Overleg 10 BRO vooroverleg
ontwerp-structuurschets/-bestemmingsplan Wyldehoarne.

Geacht college,

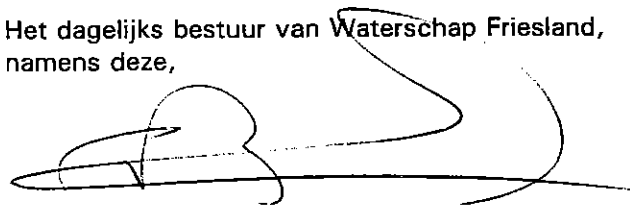
In het kader van bovengemeld overleg, berichten wij u het volgende.

In onze notie " minder lozen, meer doen" van maart 1997, die is toegezonden aan alle Friese gemeenten, worden voor het afkoppelen van verharde oppervlakken enkele richtlijnen gegeven. Met betrekking tot de wegen wordt aangegeven alleen hemelwater afstromend van rustige straten met een lage verkeersintensiteit (minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal) rechtstreeks naar het oppervlaktewater af te voeren. Ontsluitingswegen en grote wegen mogen in principe niet afgekoppeld worden. Dit betekent dat daar een verbeterd gescheiden stelsel moet worden aangelegd of een systeem met een gelijkwaardige vuiluitworp.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangegeven dat het hemelwater uit goten en straten rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hiermee kunnen wij niet instemmen en wij verzoeken u bij de definitieve opstelling van het bestemmingsplan uit te gaan van de richtlijnen zoals die geformuleerd zijn in bovengenoemde notitie.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van Waterschap Friesland,
namens deze,



mr. S. van den Bosch,
hoofd afdeling Algemene Ondersteuning.

Waterschap Friesland

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden. Oostergrachtswal 39, 8921 AA Leeuwarden
Telefoon 058 - 233 99 33, Telefax 058 - 233 99 66

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Skarsterlan
Postbus 101
8500 AC JOURE

Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Telefax (0570) 69 64 11
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

VERZONDEN 09 OKT. 1997

Ons kenmerk: TN/NG 97.785
Uw kenmerk: 97093002.ggz

Datum: 7 oktober 1997
Doorkiesnr.: (0570) 69 62 05

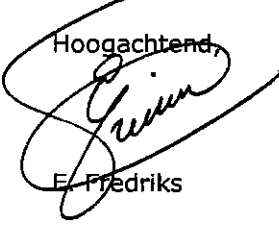
Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Wylderhoarne

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 30 september j.l., waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO deed toekomen, delen wij u mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Het bestemmingsplan retourneren wij hierbij.

Hoogachtend,


F. Fredriks

Bijl.: als genoemd

GEM. SKARSTERLAN				
Class.				
Ontv.	1 0 OKT 1997			
Nr.				
Rappel:				

netwerkdiensten

GEBR. VAN DER WERF			
Classific.			
Ontv.	16	Okt	1997
Nr.			
Rappel.			

Gemeente Skarsterlân
afd. Ruimtelijke Ordening
Postbus 101
8500 AC Joure

Uw kenmerk
97093005

Uw brief van
30-09-97

Ons kenmerk
UTN SV

Telefoon
055-577 54 78

Bijlage(n)
1

Datum
15 oktober 1997

Onderwerp
Vooroverleg ontwerp-structuurvisie
Wyldehoarne

Geachte mevrouw, meneer,

Vriendelijk dank voor het toezenden van genoemde structuurvisie.

Het betreffende gebied ligt echter niet onder een straalverbinding van PTT Telecom, zodat ik naar aanleiding hiervan geen opmerkingen heb.

Met vriendelijke groet,



R.C. de Jong
UTN Straalverbindingen

Netwerkdiensten
Radioweg 9
7346 AS Hoog Soeren

Telefoon (055) 577 53 45
Telex 79467 nwd nl
Telefax (055) 577 54 61
Postgiro 726097

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

PTT Telecom BV
Handelsregister
K.v.K. 's-Gravenhage
nr. 124701

netwerkdiensten

GEM. SKARSTERLAN

Class.nr.:

Ontv.: 1 3 NOV 1997

Nr.

Rappel:

Gemeente Skarsterlân
afd. Ruimtelijke Ordening

Postbus 101
8500 AC JOURE

Uw kenmerk
97110403

Uw brief van
4-11-97

Ons kenmerk
UTN SV

Telefoon
(055)577 54 78

Bijlage(n)
1

Datum
11 november 1997

Onderwerp
overleg ex artikel 10 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
Wyldehoarne

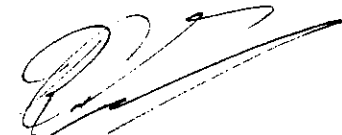
Geachte mevrouw, meneer,

Het in uw bestemmingsplan genoemde gebied ligt niet onder een straalverbinding van PTT Telecom. Het plan geeft mij dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor het maken van bedenkingen door andere afdelingen van PTT Telecom c.q. KPN worden alle rechten voorbehouden.

Het bestemmingsplan doe ik u onder dankzegging weer toekomen.

Met vriendelijke groet,



R.C. de Jong
UTN Straalverbindingen

Netwerkdiensten
Radioweg 9
7346 AS Hoog Soeren

Telefoon (055) 577 53 45
Telex 79467 nwd nl
Telefax (055) 577 54 61
Postgiro 726097

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

PTT Telecom BV
Handelsregister
K.v.K. 's-Gravenhage
nr. 124701

Beknopt verslag van de informatie- en discussieavond van 25 november 1997, aanvang 20.00 uur, gehouden in de raadzaal van het gemeentehuis te Joure over de ontwerp-structuurvisie Wyldehoarne.

Aantal belangstellenden: ca. 90 personen.

Aanwezig namens de gemeente: de heren Jelsma (wethouder) en van der Wiel (bureau BügelHajema)

Na een inleiding van de heer Jelsma over de achtergronden van de nieuwe wijk Wyldehoarne, en een presentatie door de heer v.d. Wiel van bureau BügelHajema over de plannen m.b.t. Wyldehoarne komt het publiek aan het woord.

Aan het woord komt:

Mevrouw Nasette vraagt hoeveel huurwoningen er zijn gepland, en in welke prijsklasse.

De heer Jelsma antwoordt dat dit afhangt van de belangstelling. Over de vraag naar huurwoningen heeft de gemeente overleg met de woningstichting. De gemeente heeft heel weinig invloed op de hoogte van de huren.

Mevr. Oomen:

1. Wat komt er rechts van de Wildehornstersingel?
2. Komen er ook seniorenwoningen?

De heer van der Wiel:

1. Volgens de structuurvisie Joure komen er rechts van de Wildehornstersingel bedrijven in de lagere milieu-categorieën, d.w.z. dat ze weinig milieu-hinder veroorzaken.

De heer Jelsma:

2. Dat hangt af van de vraag naar seniorenwoningen. Op dit moment is er wel veel vraag, maar dan vooral in het centrum (dichtbij de voorzieningen).

De heer Hilarides:

1. Hoe gaat de manege straks functioneren?
2. Graag aandacht voor bushokjes aan de Haskerveldweg.

De heer Jelsma:

1. De manege is niet van de gemeente. De grond heeft wel als bestemming: manege. Overigens functioneert de manege meer als rijhal dan als manege.
2. Het plaatsen van bushokjes moet in samenwerking met de VEONN. De gemeente zal dit oppakken.

De heer Tromp heeft een vraag over het voorzieningenniveau. Krijg je niet juist veel verkeer richting centrum doordat er in Wyldehoarne geen scholen, winkels e.d. zijn?

De heer v.d. Wiel antwoordt dat er voorlopig geen plannen zijn om er winkels te plaatsen. Het is niet goed om voorzieningen te spreiden. Joure heeft al veel winkels in het centrum, en bovendien zitten Heerenveen en Sneek op korte afstand.

Wat betreft de scholen: uit prognoses komt naar voren dat de stichtingsnorm voor een nieuwe school (ca. 190 nieuwe leerlingen, waarbij geen leerlingen van bestaande scholen mogen worden "afgesnoept") niet gehaald wordt. Er is in de plannen wel gezorgd voor een korte en veilige verbinding met de E.A. Borgerstraat, waar de dichtstbijzijnde scholen staan.

Wat betreft sociaal-culturele voorzieningen: er zal voor Skipsleat en Wyldehoarne samen worden onderzocht of daar behoefte aan bestaat. Zo ja, dan zal getracht worden dat in te passen.

Sport en spel: er komen veel speelaccommodaties op straat (speelveldjes voor kleine kinderen). In de "groene zone" komen accommodaties voor de wat oudere jeugd.

De heer de Roos:

1. Er zijn wel erg weinig voorzieningen (scholen, winkels): De school gaat volgens hem wel degelijk een probleem worden, ook al omdat Skipsleat steeds groter wordt.
2. Waarom is in deze wijk hoogbouw gepland van zo'n 12, 13 meter? Een goede overgang van Skipsleat naar Wyldehoarne moet toch geleidelijk gaan. De villabuurt van Skipsleat kijkt straks tegen flats aan, en daar is hij niet blij mee. De verhuur van de hoogbouw van Skipsleat liep ook niet zo hard.
3. De manege: meestal is de wind zuidwest, en 's zomers rijdt iedereen buiten; de paardelucht waait dan naar de nieuwe wijk.

De heer Jelsma:

1. De gemeente heeft op grond van prognoses besloten geen nieuwe school in de wijk te plaatsen. Deze prognoses zijn gebaseerd op betrouwbare ervaringscijfers. Een korte en veilige fietsroute is dan dus wel heel belangrijk, en daar is in de plannen ook terdege rekening mee gehouden.
2. De gemeenteraad heeft uitdrukkelijk de boodschap meegegeven: ga zuinig om met de ruimte. Dat betekent: meer woningen per hectare.
3. In Skipsleat zijn nu ook al veel buitensport-activiteiten, vooral rond de vijverpartij: kanovaren, 's winters schaatsen, er is een fierlijpschans, enz. In dat beeld past de manege wel; bovendien wordt hij 's zomers ook voor andere activiteiten gebruikt, bijv. bij slecht weer.

De heer v.d. Wiel: het is niet de bedoeling dat er flats komen; hij spreekt liever van appartementengebouwen van maximaal 3 à 4 bouwlagen hoog. Bovendien komen ze niet aan de oever en worden het geen aaneengesloten blokken. Er zit dan ook nog eens een waterstrook van ca. 40 meter tussen.

De heer Hingst:

De energieprestatienorm gaat in het jaar 2000 naar 1,0. Dat krijg je niet voor elkaar met alleen maar isoleren. Heel belangrijk is dan: zuid-gericht bouwen. Hoe is dat in het plan meegenomen?

De heer v.d. Wiel:

Bij die straten die niet oost-west lopen is de afstand tussen de huizen onderling in relatie met zaken als de dakhelling en de zijgevel e.d. heel belangrijk.

De heer Tin:

Bij een kavelgrootte van 450 m² komen de woningen wel heel dicht op elkaar te staan. Is dat niet in tegenspraak met het voorgaande?

De heer v.d. Wiel:

Nee. Wel moeten er dan goede afspraken komen over onderlinge afstanden, aantal bouwlagen, dakhelling e.d. De huizen komen inderdaad wat dicht op elkaar te staan; dat is een gevolg van de uitspraak van de gemeenteraad: spring zuinig om met ruimte. Dan worden de kavels kleiner.

De heer v.d. Zijl:

1. Hoe komt het straks met het bouwverkeer? Destijds met Skipsleat was dat een probleem.
2. Die watermassa's zijn o.k., maar denk dan wel aan de jonge eendjes: wanneer die niet op de kant kunnen komen verdrinken ze of verkleumen ze.

De heer Jelsma:

1. Bouwverkeer is altijd een probleem. We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken: zoveel mogelijk via de Haskerveldweg, en zo weinig mogelijk via kleine landbouwweggetjes.
2. Wij gaan meer ecologische oevers bouwen, met veel plaatsen waar jonge eendjes uit het water kunnen komen. Wij hebben straks in Joure een unieke situatie waar we trots op mogen zijn: een gesloten water-systeem waarbij de oevers een reinigende werking hebben.

De heer Hoekstra:

De bochten in de straten zijn niet vloeiend maar haaks, wat een probleem is voor fietsen en auto's. Bovendien worden de straten en de fietspaden smaller, waardoor je elkaar maar nauwelijks kunt passeren.

De heer v.d. Wiel:

De tekeningen geven een schematische weergave; met die haakse bochten valt het wel mee. Wij streven naar een constante lage snelheid van het autoverkeer, maar dat doen wij niet met groffe verkeersremmende maatregelen, om niet de indruk te geven van "autootje-pesting".

Wat betreft de breedte van de fietspaden: op de fietspaden voor het dagelijkse verkeer moet voldoende ruimte zijn. Bij de recreatieve fietspaden streven wij naar sfeervolle paden, die dus niet al te breed zijn. Maar ze worden niet zo smal dat je elkaar niet kunt passeren.

De heer Groen:

1. Gaat de uitgifte van de grond weer volgens het "feodale systeem" dat ook bij Skipsleat 7-b en 7-c is gehanteerd?
2. De hoogbouw moet niet aan het water.
3. Waar nu de manege staat moet een school komen.

4. De autoluwe wijk die nu helemaal bovenin is gepland moet onderin komen; anders gaan mensen er toch met de auto heen.

De heer Jelsma:

1. Het systeem voor de uitgifte van de grond waarbij inwoners van het eigen dorp voorrang hebben is vastgesteld door de gemeenteraad, dit i.v.m. de enorme vraag naar bouwkavels. Bij een overvraag van 300% hebben eigen inwoners van het dorp voorrang. Verder wordt er gekeken naar economische binding, en soms krijgen mensen met een bepaalde handicap voorrang. Het hele systeem is dus een politiek compromis.

De andere suggesties zullen bij de vaststelling van het plan in overweging worden genomen.

De heer Visser:

De woonwijk komt niet zover van het huidige bedrijvenpark aan de Sewei. Is er rekening gehouden met een eventuele toekomstige verscherping van de geluidsnormen e.d.?

De heer v.d. Wiel:

Er is rekening gehouden met alle huidige normen, toekomstgericht.

De heer Martens:

1. Waar nu de manege staat moet een school komen, anders ben je veel te lang onderweg.
2. Die brede waterstrook als geluiddemper is niet verstandig: water draagt geluid.
3. Maak meer fiets- en wandelgebied; dan maar wat minder water. En zorg voor meer ontsluitingswegen (rondweg).

De heer Jelsma:

Wat betreft de rondweg: er is wel nagedacht over een weg naar D.E. via Joure-West, maar we willen de "groene long" daar niet verstoren; bovendien willen we de open vaarverbinding met het Snekermeer behouden.

De andere suggesties zullen bij de vaststelling van het plan in overweging worden genomen.

De heer Bosma:

Wanneer wordt dat percentage van 300% vastgesteld? Na een jaar bijv. kunnen er al heel veel mensen zijn afgevallen.

De heer Jelsma:

Het percentage wordt vastgesteld op het moment van uitgifte.

De heer Spiekhout:

1. Waar wordt eerst gebouwd, wanneer, en hoeveel woningen?
2. Wat is de verdere procedure?

De heer Jelsma:

1. Er wordt volgend jaar begonnen met bouwen. We beginnen linksonder. Er komt een behoorlijk contingent woningen.

2. De procedure voor het bestemmingsplan loopt op dit moment. Tot 25 december kunnen er nog bezwaren worden ingediend. Er komen geen inspraak-avonden meer.
Wel komt er nog een informatie-middag voor mensen die beroepsmatig met bouwen te maken hebben, zoals aannemers, architecten enz.

De heer Boonstra:

1. Wat wordt er gedaan met de opmerkingen van vanavond?
2. Er is geen vloeiend verloop tussen het landschap en de hoogbouw.

De heer Jelsma:

1. De vragen en opmerkingen zijn genotuleerd. Bij de behandeling in het college en in de raad worden ze in de overwegingen meegenomen en wordt beargumenteerd waarom ze al dan niet worden opgevolgd.
2. De opmerking zal bij de vaststelling van het plan in overweging worden genomen.

Tenslotte nog enkele opmerkingen uit de zaal:

1. Het komt onredelijk over dat sommige mensen al voor de tweede keer zijn ingeloot, terwijl anderen steeds worden uitgeloot. De gemeente werkt dit probleem zelf in de hand door prijzen te vragen die onder het marktniveau liggen.

De heer Jelsma:

Een mogelijke oplossing daarvoor zou kunnen zijn dat we als voorwaarde stellen: iemand die is ingeloot mag de eerstvolgende x jaar niet weer meeloten.

Wij spiegelen ons aan wat er in Heerenveen en Sneek gebeurt. Wij zijn marktvolgend, en zitten daar dus iets onder. Maar wij werken wel marktconform in die zin dat gewilde kavels duurder zijn dan kavels die iets minder gunstig liggen.

2. De kavels van 450 m² zijn wel erg klein.

De heer Jelsma:

Wij willen ook die mensen kunnen bedienen met een iets smallere beurs. Dat is ook onze taak als gemeente. Daarom werken wij ook niet met project-ontwikkelaars; wij doen het zelf, zodat we ook zelf kunnen sturen wat er gebeurt.

3. Waarom in Skipsleat 7-b en 7-c die heel grote kavels aan het water? Daar hadden wel 3 kleinere kavels van gekund.

De heer Jelsma:

Wij hebben de overgang landschap-bebouwing zo geleidelijk mogelijk willen laten verlopen.

Om 23:15 uur dankt de heer Jelsma de aanwezigen en wenst iedereen wel thuis.

Beknopt verslag van de presentatie van de woonbuurt Wyldehoarne, gehouden op vrijdag 12 december 1997 om 14.00 uur in de raadzaal van het gemeentehuis te Joure.

Aantal belangstellenden (waaronder makelaars, projectontwikkelaars en dergelijke): ca. 70 personen.

Aanwezig: de heren M. Jelsma (wethouder), S. Jelsma (hoofd sector wonen en werken), M. van der Wiel (bureau BügelHajema) en mevrouw R.F. Sterk-Bokma (verslaglegging).

Inleiding

De heer *M. Jelsma* heet een ieder van harte welkom en houdt een korte inleiding over de achtergronden van de totstandkoming van het plannen rond de nieuwe woonbuurt Wyldehoarne. De heer Van der Wiel verzorgt daarna de uitgebreide presentatie van het plan zelf. Vervolgens is er gelegenheid om opmerkingen te plaatsen of vragen te stellen.

De heer *Cornel*: is het doel om tot 15 woningen per hectare te komen haalbaar? Is daartoe onderzoek verricht?

De heer *Van der Wiel*: er is belangstelling voor appartementenbouw in Joure. Dat geldt met name op dit moment voor het centrum. Bovendien is er rekening mee gehouden dat de gemiddelde leeftijd van mensen steeds hoger wordt en er wellicht nog meer appartementenbouw nodig zal zijn; we gaan met de markt mee. Er wordt overigens gestreefd naar een combinatie van hoog- en laagbouw met bijzondere architectuur. De uitstraling en herkenbaarheid van de wijk is daarmee gediend.

Wethouder *Jelsma* vult aan dat er geen marktonderzoek heeft plaatsgehad. De gemeente streeft er naar om het landelijke karakter op die plek te behouden. Een verdichting is wel mogelijk, maar moet niet ten koste gaan van dat karakter. Er moet kwaliteit geleverd worden, zoals dat ook reeds in het centrum van Joure gebeurt. De verwachting is dan dat er ook voor Wyldehoarne ruim voldoende belangstelling zal zijn voor appartementen en dus het doel van (gemiddeld) 15 woningen per hectare haalbaar is.

De heer *De Jong*: komen er winkels in deze nieuwe wijk?

Wethouder *Jelsma* antwoordt dat die niet gepland zijn, net zo min als andere wijkvoorzieningen zoals scholen. De Midstraat moet letterlijk het winkelcentrum blijven. Diverse vormen van lager onderwijs (openbaar en christelijk) liggen vlakbij de nieuwe woonbuurt.

De heer *Ytsma* vraagt zich af of de verdichting aan de zuidkant van het plan (drie eilandjes) geen steviger stedenbouwkundig accent verlangt dan nu in de plannen wordt aangegeven.

De heer *Van der Wiel* antwoordt dat het juist de bedoeling is om vanaf de Haskerveldweg thema's als groen, water en gedifferentieerd bouwen in beeld te brengen. Als op die plek een steviger bebouwing komt verdwijnen de hoofdtragers groen en water.

De heer *Van Overbeek* sluit zich bij de vraag van vorige spreker aan. De wijk heeft bij

binnenkomst een stevige basis.

Op dit moment blijkt er tevens al veel weerstand te zijn tegen de bouw van complexgewijze woonvormen, zoals die zijn aangegeven op de tekening.

Gericht bouwen verdient overigens aanbeveling. Hij adviseert om zo gauw mogelijk met een themagerichte visie te komen voor met name ook De Woudfennen II.

Wethouder *Jelsma*: momenteel is er overleg gaande met belanghebbenden, wonende in bouwplan 7B van Skipsleat. Zij hebben uitzicht op de geplande woningen. Inkijk vanaf de Haskerveldweg in de wijk is essentieel in het plan.

De heer *Van Overbeek* blijft van mening dat op dat punt stedenbouwkundige uitstraling (herkenbaarheid) van belang is. Stedelijkheid moet ontwikkeld en verkocht worden.

De heer *Sinniger*: wanneer wordt gestart met de bouw en op welke plek?

Wethouder *Jelsma* antwoordt dat de procedures in volle gang zijn. Vermoedelijk zal rond juli/augustus 1998 gestart worden met de eerste woningbouw. Logischerwijs zal dat zijn aan de rand van Skipsleat. Het is de bedoeling om ca. 70 woningen per jaar de bouwen. De waterpartijen zullen echter in één keer worden aangelegd, om zo potentiële kopers een indruk te geven van de totale omgeving. De groenstructuur zal op hoofdlijnen binnen een traject van één tot twee jaar gerealiseerd worden.

De heer *Claus*: is er rekening gehouden met (zwaar) bouwverkeer (bijvoorbeeld door een extra ontsluitingsweg)?

De heer *S. Jelsma*: het bouwverkeer zal met name via de ringweg plaatsvinden. Die weg wordt in een vroeg stadium aangelegd. Eventueel zijn er nog andere mogelijkheden om tijdelijke voorzieningen te treffen voor het bouwverkeer.

De heer *Nitterts* zou op de plek van woon/atelierwoningen liever bijvoorbeeld een tweetal torentjes zien. Er moet geen woonwand gecreëerd worden op die plaats.

De heer *Van der Wiel* merkt op, dat getracht wordt te komen tot een complexgewijze bebouwing, onderling verschillend in hoogte. De opbouw van de zichtlijn ("doorzichtbaarheid") is belangrijk. Van een woonwand is derhalve geen sprake.

De heer *De Groot*: het karakteristieke van de buurt (twee markante plekken voor architectuur) komt op voorgestelde wijze niet goed tot uiting (weggestopt als het ware in zijstraten). Misschien kan daar nog een oplossing voor gevonden worden.

De heer *Van der Wiel* antwoordt, dat op dit moment geen discussie over ruiling aan de orde is. De signalen zijn overigens duidelijk: wees zorgvuldig met de presentatie van het gebied.

De heer *Kroeze*: wat zijn de eisen betreffende milieu en duurzaam bouwen? Hoe is de verdeling tussen particuliere bouw en projectmatige bouw opgebouwd?

De heer *Van der Wiel*: voor particuliere bouw zijn er standaard eisen betreffende milieu. Wat materiaalgebruik betreft liggen op korte termijn ook eisen in het verschiet. Bijvoorbeeld via

gemeentelijke subsidies is het mogelijk om milieumaatregelen (min of meer) op te leggen aan particuliere woningbouwers. In een open discussie zal bekeken moeten worden welke milieudoelen bereikt zouden moeten worden in het standaardpakket duurzaam bouwen inzake projectontwikkeling.

Wethouder *Jelsma* vult aan dat de gemeente duurzaam bouwen door zowel particulieren als projectontwikkelaars aanmoedigt. De auto-luwe zone is mede daarom geïntroduceerd: een auto-zone in combinatie met milieu-vriendelijk wonen. Er is reeds belangstelling getoond voor deze zone.

De heer *Bangma*: hoeveel duurzaam gebouwde woningen zijn gepland in de auto-luwe wijk?

De heer *Van der Wiel* antwoordt dat het aantal tussen de 60 à 80 woningen zal komen te liggen (over zes vlakken verdeeld).

De heer *Nitterts* vraagt hoe hoog het waterpeil komt ten opzichte van de weg.

De heer *S. Jelsma* antwoordt dat een hoogte van 1 meter aangehouden wordt. Deze nieuwe "waterwijk" leent zich misschien echter voor een aanpassing van die hoogte.

De heer *Cornel*: hoe denkt de gemeente om te gaan met projectmatige bouw? Is er sprake van een beleid in deze?

De heer *S. Jelsma*: op dit moment is er in Joure op een aantal plaatsen sprake van projectmatige bouw. Afhankelijk van de locatie betreft dat een groter project of juist een aantal kleinere projecten. Dat zal ook het geval zijn in de Wyldehoarne. Het beleid wat gevoerd wordt is een continu beleid, dat jaarlijks aan bijstelling onderhevig is.

Wethouder *Jelsma* voegt toe, dat in het verleden als regel met vaste relaties gewerkt werd. De gemeenteraad heeft echter de wens uitgesproken dat de gemeente zich breder moet oriënteren in deze.

De heer *Kroeze* merkt op, dat duidelijkheid in het beleid wenselijk is. Mededingers moeten ruim voor de daadwerkelijke aanvang van de bouw de kans krijgen hun plannen goed voor te bereiden. Potentiële gegadigden hebben daar min of meer recht op.

Wethouder *Jelsma* onderstreept die opmerking, maar een kant-en-klare aanpak is niet voor handen op dit moment. Er zal getracht worden iedereen een eerlijke kans te geven, om zo te komen tot de best mogelijke kwaliteit in de gehele woonbuurt.

De heer *Kroeze* vraagt op welke wijze nu verder gehandeld gaat worden.

De heer *S. Jelsma* antwoordt dat het bouwrijp maken tot de komende zomer zal duren. Het hangt van de locatie af wat er daarna gaat gebeuren. De markante plaatsen kunnen wellicht een invulling krijgen met behulp van een prijsvraag. Er is eigenlijk geen vaste procedure voor aan te geven.

De heer *Nitterts* merkt op dat sommige bedrijven perfect in kunnen spelen op energiezuinig bouwen.

De heer *Kroeze* informeert of schriftelijke plannen nu reeds ingediend kunnen worden.

De heer *S. Jelsma*; dat is inderdaad altijd mogelijk, maar daar wordt niet als zodanig op aangedrongen door de gemeente.

De heer *Ytsma* vraagt of er al optie genomen kan worden.

Neen, aldus wethouder *Jelsma*.

De heer *Nitterts* vraagt of sociale of economische binding met Joure vereist is en blijft.

Wethouder *Jelsma* antwoordt dat er voor eigen bewoners een voorrangsbepaald beleid gevoerd wordt bij een overvraag van 300%. De vereisten van sociale en/of economische binding zullen gehandhaafd blijven, tenzij de wetgeving daar nu binnen afzienbare tijd verandering in gaat brengen.

De gemeente maakt zich echter zorgen over de druk van buiten de gemeente op de woningbehoefte in Joure. Gemeente en Provincie liggen wat woningtoewijzing betreft helaas niet op dezelfde lijn.

De heer *De Groot* vraagt om een indicatie van de vierkante meterprijs.

Wethouder *Jelsma* merkt op dat de prijzen gemiddeld met 2% per jaar aangepast worden. De laatstgeldende prijs lag tussen f 120,00 à f 150,00 exclusief BTW per vierkante meter. Een prijsbepaling blijft moeilijk. Om bepaalde doelgroepen te kunnen blijven bereiken zal de prijs niet aanzienlijk verhoogd moeten worden. Als je kijkt naar de grondprijzen die in de buurgemeenten gehanteerd worden, zou de prijs echter best verhoogd kunnen worden.

De heer *Melchers* vraagt of ten aanzien van de waterpartijen een aansluiting op het Friese boezemwater is overwogen.

Wethouder *Jelsma*: een aansluiting is niet overwogen. De waterpartijen staan wel met elkaar in verbinding.

Tot slot dankt wethouder *Jelsma* alle aanwezigen voor hun komst. Voor zover mogelijk zal men van de verdere ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden. De gemeente houdt zich overigens ten allen tijde aanbevolen voor nieuwe ideeën.



Aan het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 AC JOURE

GEM. SKARSTERLAN	
Class. nr. -1.731.21	
Ontv.: 23 DEC 1997	WV ONT
Nr. 9719966	RO
Raapst. 10/2	

Datum : 22 december 1997.
Kenmerk : VAC/97.15
Betreft : Structuurschets en bestemmingsplan Wyldehoarne.
Postadres : Zuiderveldstraat 70, 8501 KE Joure; telefoon 0513-413578.

Geacht college,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op de Structuurschets en het bestemmingsplan Wyldehoarne in Joure. Onze bevindingen en aanbevelingen treft u hierna aan.

1. Stedebouwkundige structuur.

1.1. Woningdifferentiatie.

Voor dit plan is gekozen voor een diversiteit aan woningen. Dat vinden wij een goede keuze, mits bij de daadwerkelijke invulling van het plan gezorgd wordt voor een flexibele wijze van bouwen, zodat de woningen eenvoudig zijn aan te passen aan de veranderende woonwensen van huishoudens. Dat geldt in het bijzonder voor de woningen, die ten behoeve van de huursector gebouwd zullen worden.

1.2. Wonen en geluid.

In de structuurschets is aandacht besteed aan de geluidsbelasting. Op basis van metingen en berekeningen van september en november 1996 is in de structuurschets geconcludeerd dat er vooralsnog geen geluidswerende voorzieningen nodig zijn. Genoemd is dat wellicht in de toekomst geluidswerende voorzieningen nodig zijn als de rondweg langs de oostelijke rand van Wyldehoarne wordt aangelegd. Wij tekenen hierbij aan dat de geluidsmetingen zijn gedaan in een periode, waarin vermoedelijk niet de grootste verkeersintensiteit voorkwam. Door de recreatieve voorzieningen in Terherne etc. zal er in de vakantiemaanden meer verkeer zijn dan in de maanden september en november. Verder is de verkeersintensiteit berekend tot het jaar 2007. Die periode achten wij vrij kort, gezien het feit dat het plan nu nog bouwrijp gemaakt moeten worden en het rond 2007 ongeveer volgebouwd zal zijn. Wij vragen ons wel af of de afstand van de woningen naast de manege ver genoeg van de Haskerveldweg komen om geen geluidsoverlast van die weg te ondervinden.

1.3. Voorzieningen.

1.3.1. Winkels en scholen.

In het plan is geen ruimte gereserveerd voor winkels en scholen. Wij vinden dat de afstanden tussen wonen en de dagelijks noodzakelijke voorzieningen/bestemmingen (scholen/winkels) niet groter zou moeten zijn dan 400 meter (loopafstand) of 3 kilometer (fietsafstand). Gelet op de afstand tot het centrum van Joure (winkels) c.q. de plaats waar thans de scholen staan (E.A. Borgerstraat) wordt daaraan qua loopafstand niet voldaan. Dat houdt in dat er goede voorzieningen voor fietsers moeten worden aangelegd.

Tevens dient bedacht te worden dat het streven van uw gemeente er op gericht is het gebruik van auto's te ontmoedigen, zodat ook uit dien hoofde in voldoende mate gebruik gemaakt moet kunnen worden van ruime fiets- en wandelpaden. In het plan is daarin wel voorzien, maar wij vinden wel dat de breedte van de fietspaden voor tweerichtingsverkeer te klein is. In de structuurschets is het dwarsprofiel van de fietspaden opgenomen. Daaruit blijkt dat de breedte 2,5 meter is, geflankeerd door een voetpad van 1,9 meter. Voor tweerichtingsverkeer is 2,5 meter voor een vrijliggend fietspad aan de krappe kant. Deze zou ca 4 meter moeten zijn.

Wij gaan er van uit dat bij de aanleg van wandelpaden en bruggetjes rekening wordt gehouden met de omstandigheid dat ook bejaarden, gehandicapten met rolstoelen en ouders met kinderwagens e.d. van de wandelpaden gebruik zullen moeten kunnen maken. Dat betekent dat er geen belemmeringen in de vorm van onoverbrugbare stoepen en te steile hellingen zullen mogen zijn. In de structuurschets hebben wij daarover niet veel concreets kunnen vinden.

1.3.2. Openbaar groen.

Op het oog is er in de structuurschets vrij veel aandacht besteed aan openbaar en ander groen. Wij kunnen uit de tekeningen niet afleiden of er voldoende groenvoorzieningen zijn. Wij vinden dat er minstens 35 m² openbaar groen per woning moet zijn en een buurtpark van 1 - 2 ha binnen een straal van 400 meter van de woningen. De groenvoorzieningen moeten naar onze mening evenwichtig gespreid zijn over het plan. Het wandelgebied aan de noordzijde van Skipsleat zou de functie van "buurtpark" kunnen krijgen, maar de afstand naar dat wandelgebied is dan wel aan de grote kant.

2. Verblijfsruimtes.

2.2. Verkaveling.

De verkaveling geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. Algemeen.

Zon in de woningen spreekt de meeste mensen erg aan. De verkaveling heeft ook grote invloed op het gebruik van passieve zonne-energie. Deze vorm van energie maakt gebruik van de zonnewarmte door woningen op de zon te oriënteren. Dat betekent dat de woningen grote raamoppervlakten moeten hebben aan de zuidzijde. Een oriëntatie van de woningen tussen zuidoost en zuidwest geeft een optimale opbrengst.

Bij de voorgestelde strokenverkaveling moet er dan voldoende ruimte zijn tussen de bouwblokken (woningen) voor een goede bezonning van de woonkamers en voor het creëren van zonnige tuinen. Eigenlijk zouden alle woningen in noord-zuidrichting moeten worden gebouwd.

Voor een optimaal gebruik van de zonnewarmte pleiten wij voor een zodanige afstand tussen de woningen dat de zogenaamde belemmeringshoek niet meer dan ongeveer 16° bedraagt. Gelet op de bestaande en komende eisen ten aanzien van de beperking van verbruik van energie, opgewekt uit fossiele brandstoffen, denken wij dat met alleen isolatievoorzieningen niet zal kunnen worden voldaan aan die eisen.

2. Laanbebouwing.

De voorgestelde laanbebouwing langs de verzamelstraten spreekt ons erg aan. Wel vinden wij de afstand van de woningen tot aan het openbare voetpad erg klein (volgens het plan slechts 2 meter). Ook de breedte van de groenstrook met laanbomen achten wij met 5,3 meter erg smal. Bij beplanting met hoogopgaande bomen met brede kruinen zal er op den duur vrijwel geen zonlicht meer door de ramen in de woningen kunnen komen. Gelet op de toenemende wenselijkheid meer gebruik te maken van zonnewarmte in de woningen (zie hiervoor) achten wij dit een bezwaar.

3. Wonen in het groen.

In de structuurschets is voorzien in een plandeel "wonen in het groen". Dat plandeel is thans gesitueerd in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Gelet op de argumenten die in de structuurschets zijn gebruikt om dit plandeel te realiseren achten wij verplaatsing langs de Wildehornstersingel meer voor de hand liggen. Dan wordt een optimale aansluiting tussen "wonen in het groen" en groensingels naar onze mening gerealiseerd.

Bijkomend voordeel is dat de gemiddelde (loop- en fiets)afstand naar de dagelijks noodzakelijke voorzieningen verkleind wordt voor de bewoners van de woningen in dat plandeel. Omdat in dit plandeel auto's een ondergeschikte rol zullen vervullen, door de woningen aan paden te laten bouwen is dat in dit geval van veel belang.

In de structuurschets is opgemerkt dat voor deze woningen milieu- en energieaspecten extra aandacht krijgen. Wij vragen ons af of het bouwen in een groene omgeving met veel bomen niet haaks staat op het gebruiken van passieve zonne-energie.

4. Complexgewijs bouwen.

Wij hebben geen bezwaar tegen het complexgewijs bouwen aan het water aan de westkant en de oostkant van het plan (oranje-bruine vlekken in de plantekening). Wel pleiten wij ervoor deze complexen niet te dominant en massaal te maken ten opzichte van de omringende bebouwing, die veelal één bouwlaag met kap is. De situering van de villa's (rood aangegeven in het plan) tegenover en naast de complexgewijs gebouwde woningen achten wij minder geslaagd. In deze woningen en in de tuinen daarvan zal van privacy geen sprake zijn. Wij geven er de voorkeur aan de villabouw op een andere plaats te situeren of de complexgewijs te bouwen woningen (westzijde van het plan) elders in het plan op te nemen. Bijkomend voordeel van deze verplaatsing is dat er een betere overgang wordt gerealiseerd naar het plan Skipsleat.

2.3. Inrichting.

Bij de meer gedetailleerde inrichting van het plan adviseren wij u rekening te houden met het volgende:

- er moet zicht zijn vanuit de woningen op openbare ruimte (straten, groen- en speelvoorzieningen) in verband met de sociale veiligheid;
- er moet goede openbare verlichting zijn, goed beloopbare, vlakke en stoeve bestrating;
- straatmeubilair mag geen obstakel vormen voor zicht vanuit woningen op openbare ruimte en omgekeerd;
- plaatsen van PTT-brievenbus(sen) en telefooncellen, afvalbakken;
- duidelijke scheiding tussen openbare en privé ruimten. Geen zogenaamde semi-openbare ruimte.

2.4. Groen- en speelvoorzieningen.

In de structuurschets is aandacht geschonken aan groenvoorzieningen en in mindere mate aan speelvoorzieningen. Wij pleiten er voor dat de openbare speelvoorzieningen reeds worden aangelegd bij de aanvang van de bouw van de woningen of zeer kort daarna. Bij de situering daarvan zal naar onze mening rekening moeten worden gehouden met het volgende:

- speel- en recreatieplekken voor kinderen van 0 - 6 jaar moeten in het zicht van de woning zijn en gelegen zijn binnen 100 m van de woning. Zij moeten rechtstreeks veilig bereikbaar zijn vanaf voor- of achterdeur zonder barrières (drukke weg) en ongeveer 100 - 500 m² groot zijn;
- voor kinderen van 6 - 12 jaar moet er speelgelegenheid zijn binnen 300 meter van de woning, verhard of onverhard open en vlak terrein van 500 - 2000 m², en eveneens bereikbaar zonder barrières. Daarnaast verdient het aanbeveling in het plan of in de onmiddellijke nabijheid daarvan een geaccidenteerd terrein aan te leggen van 2000 - 3000 m² groot met open en besloten plekken, bouwspeeltuin e.d. Bij voorkeur in het zicht van enkele woningen en vanaf de straat (sociale veiligheid);
- voor jongeren van 12 - 18 jaar zouden eveneens voorzieningen moeten worden aangelegd binnen het plan of in de directe omgeving daarvan (bij voorkeur binnen 1000 m van de woning). Gedacht kan worden aan sportvoorzieningen en informele ontmoetingsruimten van 2000 - 3000 m², in het zicht vanuit enkele woningen en vanaf de straat en op afstand van ten minste 30 meter van de dichtsbijzijnde woningen (beperking overlast).

Wij pleiten er voor om het water in de wijk niet dieper te maken dan 1 - 1,5 meter en de oevers geleidelijk te laten aflopen.

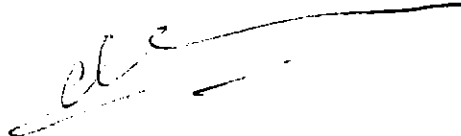
3. Verplaatsen.

Ten aanzien van de wegenstructuur vragen wij aandacht voor het aanbrengen van een vrijliggend fietspad langs de mini-rotonde aan de Haskerveldweg/aansluiting met de Séwei.

Voor het plandeel "wonen in het groen", waar de auto een ondergeschikte rol vervult en de woningen aan paden komen, pleiten wij voor voldoende toegangsmogelijkheden voor ambulances, brandweerauto's, politie en reinigingsdienst. In dit verband is te denken aan het gebruik van wegklapbare paaltjes of driehoeken.

Vertrouwend hiermee een bijdrage te hebben geleverd aan een goede invulling van het gebied Wydehoarne,

Hoogachtend,
Namens de VAC-Skarsterlân,



M. van der Linde - Hees.

Ter kennisneming aan: Kontw.

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN

JOURE

VAC Skarsterlân
t.a.v. mevrouw Van der Linde
Zuiderveldstraat 70
8501 KE JOURE

4 september 1998, kenmerk 9719966.mgz
In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384
Onderwerp: Inspraakreactie plan Wyldehoarne

Geachte mevrouw Van der Linde,

Naar aanleiding van uw brief van 22 december 1997, kenmerk VAC/97.15, delen wij u, puntsgewijs, het volgende mee.

In het kader van de jaarlijkse behandeling van de volkshuisvestings-notitie Wenje yn Skarsterlân wordt aandacht besteed aan wat de markt wil. Het ontwerp-bestemmingsplan is zodanig flexibel dat afstemming kan plaatsvinden. Per te ontwikkelen bouwfase zal verder een kwaliteitsdocument met daarin onder andere een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Wat betreft de geluidsberekeningen kunnen wij u meedelen dat de tellingen op een representatief tijdstip zijn gehouden. De afstand van de woningen naast de manege tot aan de Haskerveldweg voldoet aan de wettelijke normen. Geluidsschermen zijn hier niet nodig.

In het kader van de behandeling van de Structuurvisie Joure is uitgesproken dat vast wordt gehouden aan het concentratieprincipe van het winkelgebied in en rond de Midstraat. Wij zijn het met u eens dat er goede fietsvoorzieningen moeten komen. In het plan wordt hiermee rekening gehouden. Ervaring leert dat een breedte van een fietspad zoals aangegeven in het ontwerp-plan voldoende is. De bereikbaarheid en bruikbaarheid van de wandelpaden en bruggetjes zal zo optimaal mogelijk moeten zijn.

In het plan wordt ruimschoots aandacht besteed aan groensingels en dergelijke. In deze nieuwe wijk komt veel groen. Zo wordt midden door de wijk een brede groensingel aangeplant. Bij de ontwikkeling van elke bouwfase zal een apart kwaliteitsdocument worden opgesteld omvattende onder andere de infrastructuur, de waterpartijen, de groenvoorzieningen en de verkaveling.

Bij de ontwikkeling van deze nieuwe wijk zal het aspect duurzaam bouwen een belangrijke factor zijn. Extra aandacht zal worden geschonken aan energiezuinig bouwen (onder andere zonne-energie), waterhuishouding en waterbeheer, groeninrichting en groenbeheer, materiaalkeuze enzovoort.

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719966.mgz. Blad 2

Momenteel worden de doelstellingen aangaande het duurzaam bouwen en wonen in Wyldehoarne nader uitgewerkt. Dit zal moeten resulteren in een kwaliteitsdocument waarin de eisen en ambities met betrekking tot een duurzame ontwikkeling van de wijk nader worden vormgegeven. Dit document zal naast de vormtechnische eisen (beeldkwaliteit) en het juridisch planologisch kader (bestemmingsplan) dienen als toetsingskader voor de aanleg en inrichting van het plan alsmede voor de toekomstige bouwers in het plan. Aspecten als actieve en passieve zonne-energie, extra energiebesparing, zongericht verkavelen, het gebruik van duurzame energiebronnen komen hierbij ruimschoots aan de orde.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een buurtje opgenomen met het thema wonen in het groen. Het autoluw zijn is hierbij gekoppeld aan verdergaan-de milieudoelen. Het gaat hier om een autoluwe buurt in een eigen zetting met centraal-parkeervoorzieningen. Wij hebben kennis genomen van uw opmerkingen ter zake en wij hebben besloten om dit groene buurtje in de voorgestane groene omgeving ongewijzigd te handhaven. De groene omgeving biedt kwaliteiten om de voorgestane ambities waar te maken. Het is niet de bedoeling om er een milieubuurt met en tussen de auto's van te maken.

Wat betreft uw opmerking betreffende complexgewijs bouwen kunnen wij u meedelen dat wij naar aanleiding van enkele bezwaren van toekomstige bewoners van het plan Skipsleat 7b/7c hebben besloten om het plan op dit punt enigszins aan te passen. Wel blijven wij van mening dat de bebouwing langs de waterrand een bijzondere invulling dient te krijgen met soms een wat extra bouwvolume. Ten aanzien van het complexgewijs bouwen aldaar zal in het ontwerp-bestemmingsplan bepaald worden dat gebouwd dient te worden in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in vier bouwlagen, waarbij tevens bovenwoningen zijn toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de aanwijzingen op de structuurschets. Per complex dient door situering en architectuur een samenhangend beeld te ontstaan. Dit wil niet zeggen dat alle bebouwing binnen het complex gelijkvormig zal zijn. Wij stellen ons voor dat bij complexgewijs bouwen aansluitend aan het plan Skipsleat 7b/7c een wat krachtig middelpunt ontstaat waarbij naar de vleugels toe een minder stevige bouwmassa ontstaat.

Per te ontwikkelen deelplan zal een beeldkaart worden opgesteld waarop staat aangegeven hoe toepassing wordt gegeven aan de desbetreffende bepalingen.

Uw opmerkingen betreffende de inrichting van het plan en de groen en speelvoorzieningen zullen wij bij de verdere uitwerkingen ten behoeve van de deelplannen zoveel mogelijk betrekken. In het plan zijn verschillende speelplekken opgenomen.

In het plan is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een maatschappelijke buurtvoorziening. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de inhoud van het plan.

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719966.mgz. Blad 3

Bij de verdere uitwerking zal aandacht worden geschonken aan een veilige fietsroute ter plaatse van de minirotonde.

Tenslotte merken wij nog op dat de bereikbaarheid van het plandeel wonen in het groen voor ambulances, brandweerauto enzovoort gegarandeerd dient te zijn. Bij de uitwerking van de plannen zal dit nader worden vormgegeven.

Wij danken u voor uw betrokkenheid bij de planvoorbereidingen. Rest ons nog te melden dat het ontwerp-plan en de overleg- en inspraakreacties en het commentaar daarop aan de orde zullen worden gesteld tijdens de openbare vergadering van de commissie wonen en werken van 15 september 1998. De vergadering wordt in het gemeentehuis gehouden en begint om 20.00 uur. Desgewenst kunt u aan het begin van deze vergadering komen inspreken, wij verzoeken u dit dan door te geven aan onze centrale balie, telefoon (0513) 481281.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

G.J.

burgemeester,
G.J. Kuiper.

secretaris,
mr. J.W.M. Kloppenburg.



GEM. SKARSTERLAN	
Class.nr.: -1.731.21	
Ontv.: 24 DEC 1997	hw CNT
Nr. 9710988	RC
Rappe: 25/12	

DVJ holding bv
Industrieweg 1 / 8501 SN JOURE
Postbus 90 / 8500 AB JOURE
Telefoon: (0513) 484444
Telefax: (0513) 416074
K.v.K Leeuwarden nr. 01075325

Gemeente Skarsterlân
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 101
8500 AC JOURE

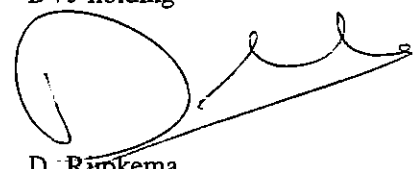
Dossiernummer : 519
Ons kenmerk : DR/DR
Onderwerp : Structuurvisie woonwijk Wyldehoarne
te Joure

Joure, 23 december 1997

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw structuurvisie betreffende de woonwijk Wyldehoarne te Joure van november 1997 tekenen wij hierbij bezwaar aan tegen voornoemd structuurvisie ingeval ons bedrijventerrein hoek Sewei - Haskerveldweg hierdoor aan aanvullende en/of verscherpte Wet Milieubeheer regels wordt onderworpen ten opzichte van de bestaande normen.

Hoogachtend,
DVJ holding



D. Rijkema

Contactpersoon: D. Rijkema

Doorkiesnummer: (0513) 484407

Ter kennisneming aan: afd. ontw

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN

JOURE

DVJ Holding BV
t.a.v. de heer Rijpkema
Postbus 90
8500 AB JOURE

4 september 1998, kenmerk 9719988.ggz
In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384
Onderwerp: Inspraakreactie plan Wyldehoarne

Geachte heer Rijpkema,

Naar aanleiding van uw brief van 23 december 1997, delen wij u het volgende mee.

Voor uw bedrijfsterrein aan de Sewei/Haskerveldweg blijft van toepassing het vigerende bestemmingsplan Sewei: toelaatbaar blijven bedrijven in de in het bestemmingsplan omschreven categorieën 1 t/m 3 (aan te houden afstand tot woningen 100 meter). Bij de beoordeling van plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Het bestemmingsplan kunt u desgewenst komen inzien bij onze afdeling ontwikkeling.

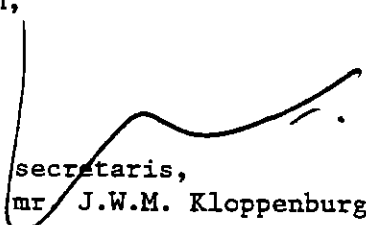
De overleg- en inspraakreacties zullen wij op 15 september 1998 om advies voorleggen aan de commissie wonen en werken. Deze vergadering wordt in het gemeentehuis gehouden en begint om 20.00 uur. Desgewenst kunt u aan het begin van de vergadering komen inspreken, wij verzoeken u dit dan vooraf telefonisch te melden bij onze centrale balie.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,



burgemeester,
G.J. Kuiper.



secretaris,
mr J.W.M. Kloppenburg.



FRIES-FLEVOLANDSE LAND- EN TUINBOUW ORGANISATIE

Afdeling Skarsterlân

24 december 1997

Burgemeester en Wethouders
Gemeentehuis Herema State 1
8500 AA Joure

Betreft: Bezwaarschrift Wyldehoarne

m.b.t. werk- en bouwverkeer op de Korte Ekers en op de Wildehornstersingel

GEM. SKARSTERLÂN	
Class.ni	-1.811.111
Ontv.:	5 JAN 1998
Nr.	9820058
Rappel:	23/2
	WW Beh/WVE

Geacht College,

Als FLTO Skarsterlân maken wij bezwaar tegen het gebruik van de wegen de Korte Ekers en de Wildehornstersingel bij het bouw klaar maken van dit gebied. Naar aanleiding van Skiplseat waar ook enkele uitriten op de Korte Ekers zijn gemaakt. Hier werd dan vooral door zandauto's gebruik van gemaakt.

1. Wij zijn van mening dat er erg veel schade onstaat aan de beide wegen, omdat ze al erg smal zijn. Ook krijgen dan de bermen het zwaar te verduren, omdat er geen ruimte is om elkaar te passeren.
2. Er zijn veel kinderen uit de Haskerveenpolder die met de fiets gebruik maken van deze wegen om naar school te gaan in Joure of in Haskerhome. Vandaar dat de verkeersveiligheid ook een belangrijke rol speelt.
3. Verder zou het intensieve gebruik van de Korte Ekers en de Wildehornstersingel, van het bouw verkeer, ook erg hinderlijk zijn voor het bestemmingsverkeer en met name voor het agrarische bestemmingsverkeer.

Als FLTO zouden we graag zien dat er alleen gebruik wordt gemaakt van de uitgang op de Sewei voor het bouwklaar maken van de grond. Verder ligt de uitgang op de Sewei erg centraal, goede ontsluiting, en niet in de buurt van verkeersonveilige plaatsen.

We wensen U veel succes met het realiseren van de nieuwe woonwijk Wyldehoarne.

Namens het Bestuur
Hoogachtend,

Jelle Wietsma
Secretaris FLTO Skarsterlân.

Ter kennisneming aan: Kontw.

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN

.....

JOURE

FLTO, afdeling Skarsterlân
secre. de heer J. Wietsma
J. Veldstraweg 5
8513 CH OUWSTERHAULE

4 september 1998, kenmerk 9820058.mgz
In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384
Onderwerp: Inspraakreactie plan Wyldehoarne

Geachte heer Wietsma,

Naar aanleiding van uw brief van 24 december 1997 delen wij u het volgende mee.

In uw reactie vraagt u de aandacht voor het werk- en bouwverkeer; u vraagt om gebruik te maken van de uitgang op de Sewei in het kader van het bouwrijpmaken van de grond.

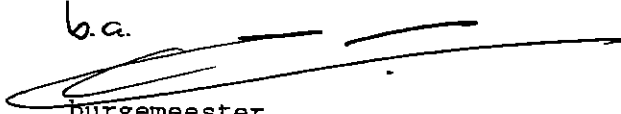
Wij kunnen u meedelen dat het uitgangspunt ter zake zal zijn dat het (merendeel van het) transport daadwerkelijk via de Sewei zal moeten worden geleid. Wij zijn het met u eens dat schade aan de Koarte Ekers en de Wildehornstersingel dient te worden voorkomen. Door het bouwverkeer via de Sewei af te voeren wordt tevens de verkeersveiligheid gediend.

De plannen met betrekking tot Wyldehoarne, inclusief overleg- en inspraakreacties en ons commentaar daarop, zullen wij op 15 september 1998 aan de orde stellen tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken. Deze vergadering begint om 20.00 uur en wordt in het gemeentehuis gehouden. Desgewenst kunt u aan het begin van deze vergadering inspreken. U dient dit dan vooraf telefonisch door te geven aan onze centrale balie, telefoon (0513) 481281.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

b.a.


burgemeester,
G.J. Kuiper.


secretaris,
mr. J.W.M. Kloppenburg.

Burgemeester en wethouders
van gemeente Sharsterlân
Postbus 101
8500 AC Joure

Oudemirdum 29 dec '97

GEM. SCHARSTERLÂN			
Class.	-1.777.13		
Onvr.	30 DEC 1997	WW	151 Chw.
Nr.	9820022		
Rappel:	7/2		

onderwerp: woonwijk "Wyldehoarne"

Mjne heren,

Naar aanleiding van de plannen rond de nieuwe
woonwijk "Wyldehoarne" wil ik graag reageren.

Wij hebben op bedrijventerrein Sewei een mechanisatie-
bedrijf.

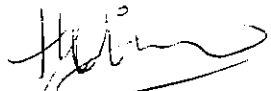
De activiteiten van dit bedrijf gaan vaak gepaard
met lawaai.

Zelfs 's nachts is er activiteit, met laden / lossen
van goederen.

Als reactie op onze vraag werd er tijdens de in-
formatie-avond beweerd dat we in de toekomst
geen problemen zouden krijgen met de hinderwet-
vergunning.

Graag zouden we hier schriftelijk een bevestiging
van willen ontvangen.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
met vriendelijke groeten

H. Visser Roelenink


Ter kennisneming aan: afd. ontw

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN

JOURE

Martien Visser Mechanisatie
Produkswewei 7
8501 XD JOURE

4 september 1998, kenmerk 9820022.ggz

In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384

Onderwerp: Inspraakreactie plan Wyldehoarne

Geachte heer en mevrouw Visser,

Naar aanleiding van uw brief van 29 december 1997, delen wij u het volgende mee.

Voor uw locatie geldt het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening bestemmingsplan Sewei. Vestigingsmogelijkheden voor bedrijven zijn bepaald voor de bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zoals omschreven in het bestemmingsplan. Activiteiten dienen aan dit bestemmingsplan te worden getoetst, de aan te houden afstand van woningen tot het bedrijventerrein bedraagt maximaal 100 meter. Het bestemmingsplan kunt u desgewenst komen inzien van de afdeling ontwikkeling.

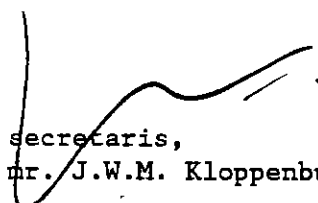
De overleg- en inspraakreacties en ons commentaar daarop worden om advies voorgelegd aan de commissie wonen en werken op 15 september 1998. Deze vergadering wordt in het gemeentehuis gehouden en begint om 20.00 uur. Voor zover u wenst in te spreken verzoeken wij u dit vooraf telefonisch te melden bij onze centrale balie.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,



burgemeester,
G.J. Kuiper.



secretaris,
mr. J.W.M. Kloppenburg.

Joure 18 December 1997

Betreft: Woonwijk "WYLDEHOARNE"

GEM. SKARSTERLAN				
Class.nr.: -1.731.21/-2.07.155.2				
Ontv.: 29 DEC 1997			WW ONT/RO	
Nr. 9820020			82 82	
Rappei:	16/2			

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders
van de gemeente Haskerland
Herema State
Postbus 101
8500 AC JOURE

Geacht college.

Op pagina 2? van de mij toegezonden folder staat "Wyldehoarne in vogelvlucht". Over dat "vogelvlucht" heb ik al eens geschreven over een niet nader te noemen bestemmingsplan. Gesteld in de friese taal (ook uw folder is op een bepaald punt friesktalig). Uiteraard met enige hulp schreef ik toen het volgende::

Soms liket it derop dat de útfiners fan bestemmingsplannen, projekt-ontwikkelaars, kommisjes rûmtelike oardering en soksoarte de wrâld besjogge fan ~~XXX~~ in fleantûch of helikopter út.

Se sjogge fan boppe ôf in stik blanco papier en begjinne te tekenje.

Se ferjitte dat de huzen fan de takomstige bewenners op égrûn steane en dat har útsjoch beperkt bliuwt ta har eigen hiem en dat fan de buorlju.

Dus is "WYLDEHOARNE" een doarp op himself.

Hokker bewenners komme dêr en hoe sil het sosjale kontakt wêze?

Faak krijt sokke plannen in yndividualistyske wenfoarm.

Sosjaal dat wol sizze: "tot aaneensluiting geneigd, gezellig levend, zoals bv. bijen en mieren."

Hoe is de ynfratructuer? In militêre útdrukking die letter oerwaaid is nei de boargermaatskippy en wurdt foar in prottedingen brûkt.

Om it maklik te hâlden tink ik oan iepenbier ferfier, sportfjilden, sosjale foarsjennings, rekreaasje, boartersplak, boartersgrien ensfh.

Hoe is de geunstigste ûntsluting foar it plan en de oansluting mei bg. Skipsleat en Joure?

No komme de swierrichheden. Hoe breidzje we beide begripen Sosjaal en Infrastruktuer oaninoar?

Gesellich libjen is it slimste net, it sykjen fan oaniensluting is dregger. Net allinne in de Wyldehoarne mar ek in de wrâld.

Ferienings en tsjerken kinne derby helpe, mar ek op dit mêd krûpt elk noch faak yn syn eigen "bijekoer". De bijehâlder wit dat twa bijefolken earst byinoar kinne as der fan de twa keninginnen ien deaknypt is.

De ynfratructuer hat wol ynfloed op it sosjale.

Wenje oan it wetter is de slogan fande projektûntwikkeler.

Dus een protte wetter in het plan? Wetterrekreanten?

It plan wurdt m.i. in gearmjuksel fan "minsken om utens" minsken ut de streek, renteniers, rekreanten ~~en~~ ensf.

Ik stop met het schrijven in het Fries. Mijn schrijfhulp wil ik ook niet zwaarder belasten.

Het bovenstaande was een aan-loopje met meestal vragen waar ik zelf mee bezig was en tevens een aanloopje naar mijn idee over het plan.

bldz.2 Schrijven J.Oostijven.

U vraagt mij hoe ik aankijk tegen het plan Wyldehoarne.

Zoals ik reeds eerder schreef:Helemaal niet.Ik kijk er bovenop.

Ik ben bijna 75 jaar en het zal mijn tijd wel duren.Het is in wezen tijd verprutsen[?]maar een vraag is een antwoord waard.

1.Het plan is op tekening een stuk mooier dan Skipsleat.

"Daarom moet u de 3 geplande Werk aan huis gebouwen laten vallen of op het industrie-terrein bouwen.

3 De ingang van Skis^Pleat moet niet worden herhaald.De volksmond noemt ~~men~~ die appartementen "De fabrieken"

4 Aan het plan hangt geen financieel kaartje.Dit is misschien voor het grondbedrijf te overzien,maar de prijs per vierkante meter zal niet gering zijn.Voor mij overigens geen probleem,want wie mooi wil zijn moet pijn lijden.

5 Komt u met het bovenstaande niet in de knoei met gesubsidieerde woningbouw?

6.Het plan is voor de gemeente wel aantrekkelijk gezien de onroerend-goedbelasting en de overige indirecte inkomsten

7.Een huis aan het water heeft voldoende aan 500meter grond.
Dus meer duurdere huizen.

8.Voor minder water en meer gras verwijs ik naar bldz.1

9Waarom de verbinding met Skipsleat kortgesloten?Het is toch beide een onderdeel van Joure?

Los het probleem van de zeer slecht getraceerde haskerveldweg eerst maar eens op.

10 De veilige hoofdingang is een fabeltje.maar daar komt u t.zt. wel achter.750 woningen en waar is de fietstunnel?
Denk eens aan de kardinale fouten bij de Sneeker rondweg.

11.U denkt sluiproutes tegen te kunnen gaan.Persoonlijk en velen met mij uit het schepen kwartier en Skipsleat rijden als volgt naar Heerenveen:Haskerveldweg-Wildehorstersingel-Langeekers-De Dolten en via Nye Fjildwei ben je vlot in het industrieterrein en bij het station.

12.De manege moet verdwijnen naar elders .Hier is nu een tweede ingang en een berm vol autos.Gebruik desnoods deze ingang als tweede ontsluitingsweg voor het plan.

13 In het plan staan so wie so twee bruggen te veel.Een vaste dam met desnoods een duiker is voldoende

14 Een plan georienteert op heerenveen(50%?)
Het heeft mijn zegen en wie niet in staat is een fout te maken is tot niets in staat.

Ik stap over naar de straatnamen:

Algemeen

Straatnamen, namen van wegen.

Een vraag: Waarom een folder in het nederlands? M.i. volkomen terecht!, maar moest de vraag naar de straatnamen nu beslist in het fries? Bovendien stelt u wel erg konkreet!!

"Krekt as yn oare nije wenwyken yn us gemeente wurde de strjnammen Frysktalich. De nammen moatte eins wol begryplik wêze foar net Frysktaligens.

1. Net Frysktaligens snappen uw bedoeling niet!
2. De bedoeling is dermate tweeslachtig, dat men niet meer weet wat u wel of niet wilt.
3. Om uw standpunt t.a.v. de Frysktalichens van de strjnammen te bestrijden het volgende:

Zelf woonde ik in St.Nyk op De Pit met om mij heen De Stamme, De Tûke, It Blêd, De Twiig, De Bast ensft. Prachtige Fryske nammen. Wie schetst mijn verbazing : De Boskrâne (prachtig) maar dan komen er b.v. 3 zijwegen genaamd Fazant, Patrijs en Houtsnip, volkomen in strijd met uw eerder genoemd standpunt.

Waarom niet de Fesant, de Patriis enz.

Deze willekeur kom ik ook tegen in Skipsleat:: Steven is een jongensnaam of een voornaam van een man. De Steven is een onderdeel van een schip.

De naam KLAMP heeft minstens 8 betekenissen en is doodgewoon Nederlands. Het woord zou beter passen in Wyldehorne n.l. een klamp hooi, een klamp mest, een klamp turf enz.

Persoonlijk heb ik nog al wat bezwaar tegen het plotseling weglaten van een lidwoord. Plotseling ontstaat de reinste willekeur en een chaos.

Neem "Het Schepenkwartier" Zelf woon ik op, aan of in De tsjotter. Om me heen kom ik tegen de Aek, de Boeyer, de Helling enz.

Plotseling woont men op Jol, op Skou, op Sloep en op Kofschip. Werden de lidwoorden te duur op de straatnaamborden?

STRAATNAMEN PLAN WYLDEHOARNE

Uw bovengenoemd voorstel tot naamgeving brengt mij wat in verlegenheid.

1. Wat is voor een niet Frysktalige begrijpelijk Fries?
2. Het plan heeft geen enkele binding met een boerderij.
3. Wyldehoarne is een hertengewei.
4. De bestaande aangrenzende weg heet Wildehorstersingel. Dus zuiver nederlands. Horn is een in het water vooruitspringende hoek land. Vandaar de namen Kolhorn, Avenhorn, Tuitjehorn, Haskerhorne, Oudehorne, Nieuwehorne enz.
Het woord hoarne kan ik noch in het Frysk noch in het Nederlands "te plak krije" Hoarnfè zijn runderen, maar daar houdt het m.i. ook geen verband mee.
5. Om namen te bedenken die verband houden met ,zowel direkt als indirekt is wel te doen, maar dan kom je in de knoop met het verleden en de huidige gang van zaken op en om de boerderij.
6. Het huidige boeren is te zakelijk en smakeloos.
Uit het verleden snapt niemand van de jeugd er niets of zeer weinig van.
7. In onze gemeente komen reeds een aantal agrarische namen voor
Vooral in het vlakbij gelegen Oudehaske e.o en zelfs in Joure.

Zie volgende bldz.

"Wyldehoarne"**8. Een aantal namen als vervolg op punt 7**

B.v. Pôlle, de Stikels, Koarte ekers, Boerensingel, Bolder (bolderkarre)
Boterstraat, de Finne, Apelhôf, Appelhoflaan, Kolk (jarrekolk)

**9 Om een aantal van de vele denkbare namen te noemen ,waarvan m.i.
vele ongeschikt zijn en vele onbegrijpelijk voor de huidige generatie:**

B.v. It Bjinstap, It Amerrak De Golle, De Heasouder, It Oleboerd, De Groppe
It Bûthûs, De Hekkel, De Seine, It Harspit, De Jister, De Hearoeder,
De fierste seise. En met deze laatste kom ik op het land van de
boer terecht en daar is meer te beleven.

10. Waarom niet de weideplanten en de waterplanten vernoemd?

Vooraf ook begrijpelijker voor de niet Frysktaligers.

B.v. Koueblom (madeliefje), Bargeblom (Rodeklaver), Skieppeblom (witte
klaver), Hynstebloom, Bûterblom, Swanneblom, Reidpoel, Pinksterblom,
Pompeblêd, Wetterlely, Fôltsjebloom (ruige weegbree) Wylchensingel.

Dit waren nog maar enkele en zo maar een greep uit vele

Mijn schrijven moet u niet als een negatieve beoordeling beschouwen
Het was maar een opwelling.

NB. Bijgevoegd (als een aardigheidje) een gedicht van een aange-
trouwde neef over de Agraryske Revolútie.

Hoogachtend,

J.Oostijen
De Tsjotter 11
8501 RE Joure
Tel. 417653

Ongecorrigeerd!

AGRARYSKE REVOLUTIE

De tiid fan meanen mei de seine,
is lang foarbij, 't moast hurder ~~e~~ine!
De meanmachine kaem in 't fjild
't Bisparre minskeswit en jild

Mar ek de hynders en masine
Dy moasten út it fjild fordwine.
De tractor hie it lêste wurd,
Die wie sa sterk en koe sa hurd.

De tuolle rekke nei de souder,
It spantou gong deselde wei
Molkbussen wurde ek "verouderd"
Tankauto's ride oan en wei.

De tiid naem fan de buorkerij,
in hiel stik fan de poëzij,
Hwant Durkje 7, 't is wis en wrachtich,
Hjit nou al nûmer fiif en tachtig.

Ek de gewoane frijerij,
Is foar de kij der net mear bij
It bollewurk hat net mear sin,
K.I. en 'Diepvries' binn'nou 'in'

De hin sit op 'e 'batterij',
Aâifandeljen is der net mear bij,
In greate bân rêdt mei de aeijen,
De hoanne hat neat mear te kraeijen.

De sicht'en heak lizze op it Saeilân.
En wurde forhannele as ántiek
En oer de bou dêr raest de 'combine'
Men freget soms: 'Hwer is it ein?'

De boer skrept mei de hannen, fol tinzen yn 'e plasse
Hy moat by alle nys him altyd hwer oanpasse .
As ûndernimmer mei jim leauwe,
Lit hy him net yn 't hoekje triuwe!

Hy boddet mei de hannen, docht ek dy hannen gear,
Hwant hwat dêr ek foroarje mei,
Hy bidt it heit en pake nei,
'Jow Jo de segen ,Hear!'

Gedicht van wijlen Ype Miedema

Ter kennisneming aan: ~~X~~ontw.

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN

.....

JOURE

De heer J. Oostijen
De Tsjotter 11
8501 RE JOURE

4 september 1998, kenmerk 9820020.mgz
In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384
Onderwerp: Plan Wyldehoarne

Geachte heer Oostijen,

Wij hebben kennisgenomen van de inhoud van uw brief van 18 december 1997. Wij kunnen u meedelen dat wij naar aanleiding van de diverse overleg- en inspraakreacties van plan zijn om het ontwerp-plan op enkele punten aan te passen. De voorstellen hiertoe zullen worden behandeld tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken van 15 september 1998. Deze vergadering wordt in het gemeentehuis gehouden en begint om 20.00 uur. Uw straatnaamsuggesties, waarvoor wij u bij voorbaat hartelijk dank willen zeggen, zullen worden betrokken bij de verdere besluitvorming daarover. Wij zullen u hierover apart berichten.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

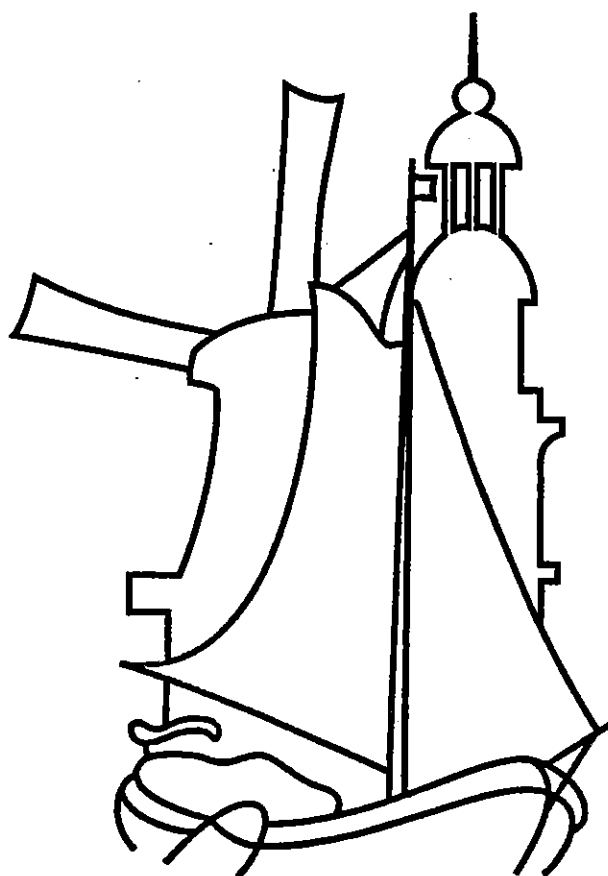
ba.

burgemeester,
G.J. Kuiper.

secretaris,
mr. J.W.M. Kloppenburg.

BEZWAARSCHRIFT

Ontwerp-structuurvisie "WYLDEHOARNE"



"SKIPSLEAT"

Deelplan 7B/7C

GEM. SKARSTERLAN				
Class.nr. -1.731.21				
Ontv.: 12 DEC 1997				ww outw
Nr. 9719759				
Rappsi:	30/1			ovb

GEMEENTE SKARSTERLÂN
t.a.v. College van B en W
Postbus 101
8500 AC JOURE

Datum : 8-12-1997
Betreft : ontwerp-structuurvisie 'Wyldehoarne'

Geachte dames / heren,

Refererend aan de informatieavond van 25 november '97 en het daarop volgende gesprek met de wethouder M. Jelsma op 5 december jl., betreffende de nieuwbouwplannen van de nieuwe wijk "Wyldehoarne", doen wij U hierbij schriftelijk onze bezwaren toekomen.

Het betreft het **gehele** plan maar **vooral** de geplande "hoogbouw" zoals aangegeven op de informatie avond, grenzend aan het deelplan "Skijsleat" 7B / 7C.

Een aantal van deze bezwaren c.q. nadelen zijn onder andere;

- * Deze geplande "hoogbouw" zal voor Joure en voornamelijk de wijken "Skijsleat" en "Wyldehoarne" een 'horizon' vervuiler zijn. Beide wijken worden op deze manier totaal van elkaar gescheiden. Hierdoor verstop je de groene woonwijk "Wyldehoarne" en zal deze geen relatie hebben met het omringende landschap. De nieuwe bewoners hiervan zullen zich absoluut geen "Jousters" voelen. Vervolgens zal het karakteristieke beeld van Joure door dit stedelijk effect onherstelbaar beschadigd worden.
- * Bovendien zijn wij van mening dat het waterrijke "Skijsleat", via deze beeldvorming (ontwerp-structuurvisie/ bestemmingsplan) 'niet' geleidelijk overgaat naar de groene wijk "Wyldehoarne". Integendeel, er zullen elementen zijn zoals; woonkwaliteit van woning en woonomgeving; stedenbouwkundige kwaliteit; en milieukwaliteit, die dermate worden aangetast dat dit volstrekt onaanvaardbaar is.
- * Omwonenden zien deze hoogbouw als een inbreuk op hun 'privacy' en 'recreatie mogelijkheden' en zullen zich gaan ergeren en irriteren. Het te verwachten zicht en woongenot wordt ons nu ontnomen. Vervolgens werkt men door hoogbouw te realiseren, de sociale onveiligheid in de hand. De praktijk wijst nl. uit dat bij verhuur van hoogbouw veel verloop en leegstand is (voorbeeld: appartementen complex aan het Helmhout in Skijsleat). Omliggende kavels en/of woningen zullen op die grond minder goed in de markt liggen en vertraging oplopen bij eventuele verhuur-verkoop, met als gevolg langere leegstand.

- * Wij zijn dan ook verbaasd over het feit dat de gemeente in eerste aanleg goedkeuring uitspreekt over deze ontwerp-structuurvisie/bestemmingsplan "Wyldehoarne". Dit staat lijnrecht tegenover het 'eigen' beleid. De gemeente heeft zich namelijk uitgesproken dat het op 'grote' schaal toepassen van 'hoogbouw', voornamelijk aan de rand van een wijk in Joure ongewenst is! . U wilde op deze manier een aantrekkelijk woongebied realiseren. Als hoogbouw van bv. '12 meter' het aantrekkelijke architectonische visitekaartje van de groene wijk "Wyldehoarne" moet worden, dan krijgt deze nieuwe wijk inderdaad een geheel 'eigen' stedelijk karakter.

I.v.m. kwaliteitsbewaking en welstandsbeleid zullen er naar onze mening door de gemeente Skarsterlân nog diverse onderzoeken gedaan moeten worden over;

- 1e. is er nog vraag naar hoogbouw in Joure?
- 2e. waarom hoogbouw juist op die plaats, wat zijn de voordelen hiervan?
- 3e. de sociale onveiligheid?
- 4e. consequentie voor milieu + natuur?
- 5e. veiligheid (val / wervelwinden fietsbrug t.o.v. hoogbouw)?
- 6e. alternatieven voor een betere plaats (evt. ruilen met groen wonen)?
- 7e. maatschappelijke en persoonlijke belangen Jouster gemeenschap en omwonenden?

Om een beter en realistisch visueel beeld te kunnen krijgen over het ontwerp-structuurvisie / bestemmingsplan "Wyldehoarne" stellen wij voor dat er een maquette op schaal gemaakt wordt, zodat breedte-lengte maar vooral ook 'hoogte' beter en kritischer beoordeeld kan worden. Mede omdat er op de inspraakavond jl. gesproken is over 3 à 4 woonlagen, wat inhoudt dat deze hoogbouw minimaal '12 meter' hoog wordt. Zowel de gemeente als andere belanghebbende kunnen met deze maquette hun voordeel doen.

Er staat in het uitbreidingsplan 'Skipsleat' 7B/7C dat de stedenbouwkundige opzet en de kwaliteit van het woongenot van 7B 'gelijk' zal zijn aan het deelplan 7A (de Klamp). Bovendien heeft U ons als aspirant kopers van de grond, toegezegd dat er een geleidelijke overgang van "Skipsleat" naar het nieuwe plan "Wyldehoarne" zou plaatsvinden. De gemeente (ambtenaren van grondzaken) deelden mede dat er vrijstaande woningen zouden komen met een groenstrook, alleen de opzet zou kleinschaliger zijn. Onder deze voorwaarden en toezeggingen hebben wij de grond gekocht en de bouwplannen laten ontwikkelen. Met de onverwachte geplande 'hoogbouw' komt U die toezeggingen niet na. Om die voorwaarde willen wij onze bouwplannen daar niet realiseren. Er van uitgaande dat U het gehele plan nog kunt wijzigen, kan alsnog de beloofde geleidelijke overgang gerealiseerd worden. U zou de 'hoogbouw' beter naar een andere buitenkant kunnen plaatsen. De toekomstige bewoners zien dan uit over een ruim landschap en degene die dan daarnaast hun terrein kopen weten vooraf wat ze kopen.

Mochten de 'hoogbouwplannen' doorgaan, dan stellen wij op voorhand de gemeente Skarsterlân aansprakelijk voor alle schade. Dit op grond van o.a. waardevermindering- woongenot- en ontwerp-kosten. Bovendien zullen wij proberen om het gehele ontwerp- structuurvisie / beleidsplan "Wyldehoarne" tegen te gaan of uit te stellen. Enkele bewoners stellen voorlopig de bouw van hun woning al uit. Mocht het plan doorgang vinden dan zullen zij een verzoek indienen om de grond onbebouwd aan de gemeente terug te mogen verkopen, de kosten voor bouwplannen etc. zullen dan op de gemeente verhaald gaan worden.

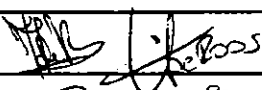
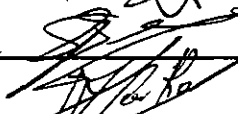
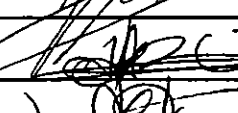
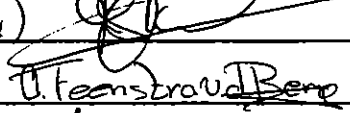
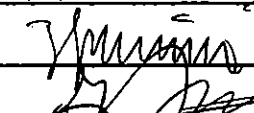
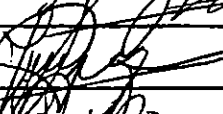
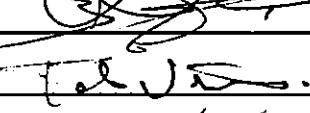
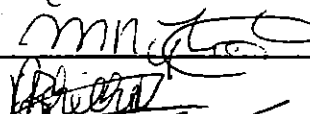
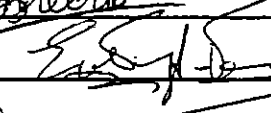
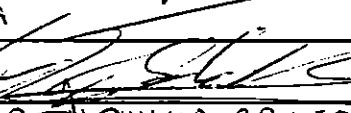
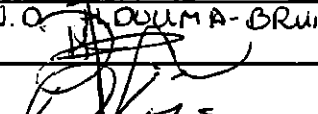
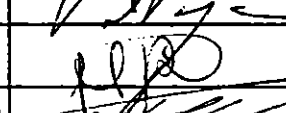
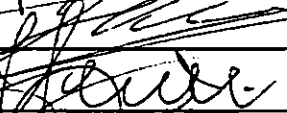
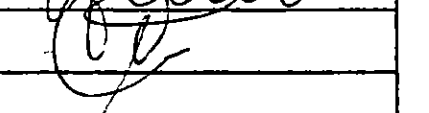
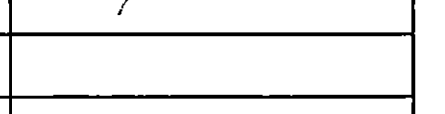
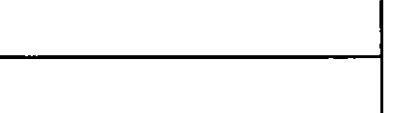
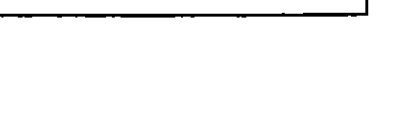
Concluderend vinden wij de 'hoogbouw' van het ontwerp-structuurvisie / bestemmingsplan "Wyldehoarne" als aangrenzend woongebied onaanvaardbaar en niet passend. Daarbij vinden wij dat de gemeente niet met een brochure moet komen waarin men suggereert dat zij in hun ontwerp 'niet' direct aan hoogbouw denken, terwijl zij dat op de inspraakavond juist 'wel' doen!. Wij komen, zoals in een andere brochure deelplan 7B/7C staat, in één van de fraaiste woonwijken van Nederland te wonen, dat willen wij en wellicht de gemeente uiteraard zo houden!

Wij willen graag door u over de verdere voortgang van het ontwerp/ structuurvisie geïnformeerd worden. Wellicht heeft U op korte termijn de behoefte aan om hier in overleg met ons suggesties c.q alternatieven te bespreken. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Als toekomstige bewoners / belanghebbenden, staan wij collectief achter dit bezwaarschrift en ondertekenden deze te Joure op 10 december 1997.

Reacties sturen t.a.v.

Boonstra en/of De Roos
postbus 264
8500 AG JOURE

Naam :	Adres:	Handtekening:
1. Fam. J. de Roos	Pream 5 (Steiger 21) Moure	
2. Fam. S. J. Boonstra	Grootweg 79 (Steiger 19) J. a.	
3. Fam. J. I. de Roo	Wart. (Steiger 34)	
4. Fam. W. M. de Bruijn	de Schanckamp 9 (Steiger 27)	
5. Fam. J. Sloothaak	Helmhout 137 (Steiger 4)	
6. Fam. H. Teenstra	Tunkery 75	H. Teenstra v.d. Berg
7. H. J. Minnum	Sleip 7	
8. Fam. J. B. REGT	DE sluis 7 Joure	
9. Fam. J. H. de Regt	Dycklemasstraat 16	
10. F. Zylstra	Helmhout 84 (Steiger 5)	
11. Jhr. de Leen	Lange Elers 5 (Steiger 23)	
12. W. de Graaf	Reling 11 (Steiger 25)	
13. Fam. J. Vermaas	Warring 10	
14. De Vries	Reling 16	De Vries
15. N. Holt	Reling 14	
16. B. G. Rekelhof	KLAMP 23	
17. E. van Vught-Venema	Klamp 21	
18. P. de Vries	Klamp 25	
19. P. Kuisel	Postk. d. d. w. (Steiger 1)	
20. J. BRUINEMA	RUSTERDIJK 7 BROEK (Steiger 9)	N. O. BRUINEMA-BRUIJN
21. P. Vysma	Reling 12	
22. H. de Baarmethuis	Reling 10	
23. Fam. H. v.d. Weert	Eysma's 14 (Steiger 11) Leeuwarden	
24. Jan TERP	RELING 6	
25. Beek	Klamp 27	
26.		
27.		
28.		
29.		

08/01/98. / Wyldenhout.

- dhr. De Roo } $\Rightarrow$ verplaatsing van
" Re Rooz } hogere bebouwing naa
het waterwegje.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlan
Postbus 101
8500 AC Joure

Joure, 22 december 1997

Geacht college,

GEM. SKARSTERLAN				
Class.nr.: -173121				
Ontv.: 24 Dec 1997				Ww ONT
Nr. 9719984				RO
Rappei:	25/2			

In november hebben wij het infoblad "SKARSTELAN INFO" betreffende de nieuwe woonwijk Wyldehoarne van u ontvangen. Als toekomstige bewoners van het bouwperceel V33, De Steiger 17 in deelplan 7B/7C, hebben wij als directe overburen de folder met belangstelling gelezen. Als leek was onze eerste indruk dat het plan er leuk uitziet en geen direct gevaar betekent voor onze privacy.

Na de info-avond zijn wij door onze toekomstige burens benaderd. Zij informeerden ons over de werkelijke ideeën die u met de Wyldehoarne voor ogen heeft. Er werd serieus gesproken over hoogbouw met 3 a 4 woonlagen welke een direct uitzicht hebben op onze bouwperceel. Merkwaardig dat u dan in uw info-folder schrijft, ik citeer: "Daarbij hoeft niet direct aan hoogbouw gedacht te worden" terwijl het die avond juist over hoogbouw ging. Wij vinden uw info-blad misleidend en menen hierbij onze bezwaren aan u duidelijk te moeten maken.

Vanaf ons eerste contact met de gemeente Skarsterlan betreffende de mogelijke aanschaf van een bouwperceel in het uitbreidingsplan 7B/7C, zijn wij gewezen op de uitzonderlijk stedenbouwkundige kwaliteit van deze buurt. In uw informatiebrochure "uitbreidingsplan Skipsleat deelplan 7B/7C" welke ons op 24 april 1997 tijdens de informatiebijeenkomst inzake de uitgifte van bouwterreinen van het onderhavige deelplan is uitgereikt, eist u van ons: vrijstaande woningen en een exclusieve en markante architectuur. Tevens is in deze brochure gesteld dat de stedenbouwkundige opzet en de kwaliteit van het woonmilieu van 7B gelijk zal zijn aan deelplan 7A (De Klamp). Bovendien wordt op de beeldkaart bij onze kavels vermeldt; referentie: Villabuurt aan de oever van de waterplas. Hiermee wordt gesuggereerd dat wij in een buurt komen te wonen met rondom villa's, dus ook tegenover ons. Volgens "Kramer's" woordenboek is een "villa" een "landhuis" en een "villabuurt" een wijk waar villa's staan, dus geen hoogbouw. Ook op De Klamp is geen hoogbouw geplaatst, noch worden de bewoners met hoogbouw in de directe omgeving geconfronteerd. Dit impliceert dat ook wij daar niet mee geconfronteerd zullen worden.

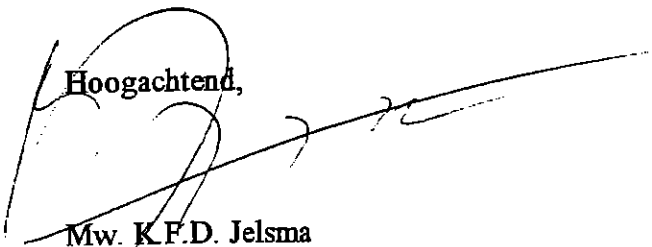
Wij zijn akkoord gegaan met de door u gestelde eisen en de daarmee gepaard gaande hoge kosten. Door hoogbouw aan de oever leveren wij een stuk privacy, uitzicht en woongenot in. Dit heeft een directe waardevermindering van ons onroerend goed tot gevolg. Om deze redenen tekenen wij dan ook protest aan tegen de door de gemeente voorgestelde plannen. Er is ons een verkeerd, onvolledig en onjuist beeld voorgehouden. Naar aanleiding van de door de gemeente verstrekte informatie konden wij er redelijkerwijs en feitelijk van uitgaan niet met hoogbouw geconfronteerd te worden. Indien wij dit geweten hadden, hadden wij niet voor deze bouwperceel gekozen !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

mevr. K.F.O. Jilma
olmr J.B. Rëgts
De Sluis 7
8501 BW Joure

Wij hebben samen met andere bewoners van het onderhavige deelplan op maandagavond 15 december jongstleden de diverse fractie's van de gementeraad reeds ingelicht over onze bezwaren en hen een "bezwaarschrift" verstrekt, waarin ook diverse andere aspecten aan de orde worden gebracht. Wij menen u middels dit schrijven onze persoonlijke bezwaren duidelijk te moeten maken en scharen ons verder achter genoemd "bezwaarschrift"

Wij betreuren deze gang van zaken en verzoeken u ons in te lichten over de mogelijkheden die wij als burger hebben om te protesteren tegen deze plannen. Tevens verzoeken wij u ons ten spoedigste van nieuwe ontwikkelingen in deze kwestie op de hoogte te stellen.

Een copie van dit schrijven zal naar het secretariaat / fractievoorzitter van de diverse fractie's gezonden worden.



Hoogachtend,

Mw. K.F.D. Jelsma
Dhr. J.B. Regts

De Slus 7
8501 BW Joure
Tel. : 0513-417063 (prive)
0513-412413 (zakelijk)

Aan: Burgemeester en
Wethouders
Joure

Joure, 4 December 1997

GEM. SKARSTERLAN				
Class.nr.: - 1.731.21				
Ontv.: 08 DEC 1997				WW ONT
Nr. 9719678				RO
Rappel:	26/11			OVB

Mijne heren,

Naar aanleiding van de uiteenzetting van het plan Wyldehoarne op 25 November j.l. werden wij totaal verrast door de mededeling dat men intenties heeft om appartementen te realiseren met een verdiepingshoogte van 3 tot 4, welke uit zullen kijken op het plan Steiger.

Destijds op de presentatie middag 24 April j.l. in de Oerdracht van het plan Skipsleat 7B/C is ons daar niets van medegedeeld.

Daar U vermeld in uw brochure Wyldehoarne, dat niet direct aan hoogbouw wordt gedacht, verbaast ons deze mededeling ten zeerste.

Gezien het bijzondere karakter van de Steiger, zijnde markant, exclusief en onder architectuur te bouwen lijkt het ons niet de bedoeling om een dergelijk plan als zijnde de Steiger zo omlaag te waarderen door het tegen appartementen van 3 tot 4 hoog aan te laten kijken.

We vinden dan ook niet dat er enig samenhang is tussen deze appartementen en de bijzondere locatie van de Steiger.

Derhalve lijkt het ons niet onredelijk om via dit schrijven onze afkeuring van deze intenties kenbaar te maken wat zeer spijtig is daar de rest van het plan er veelbelovend uitziet.

Vertrouwende U hiermede van dienst te zijn geweest verblijf ik,

Hoogachtend,



W.M. de Bruijn

W.M. de Bruijn
De Scharcamp 20
8501 PT
Joure

Ter kennisneming aan: afd. ontw

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon (0513) 481234
Fax (0513) 413684

Gemeente
SKARSTERLÂN
.....

JOURE

De heren Boonstra en/of De Roos
Postbus 264
8500 AG JOURE

4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz
In behandeling bij de heer G.C.J. Zaal, doorkiesnummer (0513) 481384
Onderwerp: Inspraakreactie plan Wyldehoarne

Geachte heren,

Onder verwijzing naar van uw brief van 8 december 1997 en het gesprek dat naar aanleiding daarvan op 3 april jongstleden heeft plaatsgehad, delen wij u het volgende mee. Uw brieven, die zijn mede-ondertekend door diverse toekomstige bewoners/belanghebbenden, hebben wij aangemerkt als inspraakreacties in het kader van de inspraakprocedure over de ontwerp-structuurvisie/het ontwerp-bestemmingsplan Wyldehoarne. Wij hebben in het kader van de overleg- en inspraakronde verschillende reacties ontvangen en daarvan kennis genomen. Alle reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zullen worden opgenomen in de aan het ontwerp-plan toe te voegen overleg- en inspraakparagraaf.

Uw inspraakreactie betreft vooral de geplande "hoogbouw" grenzend aan het deelplan Skipsleat 7b/7c.

In het voorontwerp-plan zoals dat in de inspraak is gebracht is wat betreft complexgewijze bouwen in de toelichting het volgende aangegeven: "Bij complexgewijze bouwen is de bebouwing een dominante beeldfactor. De bijzondere plekken in de wijk worden er mee geaccentueerd. Deze complexe vormen als het ware het architectonische visitekaartje van de wijk. Zonder te spreken over echte hoogbouw mogen deze complexen soms een extra bouwvolume hebben. Maar soms is niet de hoogte maar de wand het thema. De complexen zijn gesitueerd op markante plekken in de wijk. Omdat complexen op bijzondere plekken liggen zal elk complex zijn architectonische identiteit dienen te ontleen aan zijn plek. De plek wordt daardoor extra ondersteund. De locatie van de complexen is telkens zodanig gekozen dat het water in de wijk daarbij een bijzondere rol kan vervullen. Maar hoe belangrijk de ligging aan het water ook is, ook de achterliggende buurt zal bij de vormgeving betrokken moeten worden. Voor de realisatie van deze complexen zullen architecten met ontwikkelaars worden uitgenodigd om voorstellen in te dienen. Bij de selectie en keuze zal enerzijds gelet worden op oorspronkelijkheid en anderzijds op de wijze waarop het stedenbouwkundige plan is geïnterpreteerd."

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz. Blad 2

In de voorschriften van het voorontwerp-plan komt het complexgewijze bouwen aan de orde in artikel 4 (bladzijde 11):

"Gebouwd dient te worden in maximaal drie bouwlagen. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in vier bouwlagen.

Per complex dient door situering en architectuur een samenhangend beeld te ontstaan. Dit wil niet zeggen dat alle bebouwing binnen een complex gelijkvormig is.

Situering, bouwmassa en architectuur dienen de bijzondere locatie te ondersteunen en daarmee een drager te zijn van de met het plan beoogde kwaliteit. Burgemeester en wethouders zullen dit kwaliteitsstreven realiseren door nadere voorwaarden te stellen bij de gronduitgifte."

In de inspraakfolder is aangegeven dat het hier gaat om nadrukkelijk aanwezige architectuur. "Daarbij hoeft niet direct aan hoogbouw gedacht te worden, maar de complexen mogen best wat extra volume hebben. Bijvoorbeeld door geschakeld bouwen of door een complex van woongebouwen."

Er van uitgaande dat de maximumhoogte per bouwlaag niet meer dan 3 meter bedraagt (in het definitieve ontwerp-bestemmingsplan zal dit worden vastgelegd) achten wij het door u gebezigde begrip hoogbouw niet hanteerbaar. Uw opmerking dat het realiseren van complexgewijze bebouwing op deze locatie in strijd is met de raadsuitspraak dat het op grote schaal toepassen van hoogbouw in Joure ongewenst is, kunnen wij niet onderschrijven.

Dat geldt ook ten aanzien van uw opmerking dat het karakteristieke beeld van Joure door dit stedelijke beeld onherstelbaar beschadigd zal worden. Op bepaalde plekken elders in onze gemeente is overigens ook sprake van bebouwing in vier bouwlagen.

Wyldehoarne zal een woonwijk worden met een geheel eigen karakter, anders dan Skipsleat. De gemiddelde dichtheid van Wyldehoarne zal tenminste 15 woningen per hectare bedragen. Dit is een andere invulling dan de woningbouw in Skipsleat. In het plan wordt hier uitvoerig aandacht aan geschonken.

Als toekomstige bewoners van het plan Skipsleat 7b/7c hebben uw bezwaren zich gericht tegen de voorgestelde complexgewijze bebouwing op deze plek, voornamelijk op aantasting van privacy en woongenot. Er is hier naar uw mening geen sprake van een geleidelijke overgang van Skipsleat naar het nieuwe plan Wyldehoarne. Bij u zijn kennelijke verwachtingen gewekt over de invulling van dit gebied: "er zouden vrijstaande woningen komen met een groenstrook, alleen de opzet zou kleinschaliger zijn."

In de toelichting van het plan wordt uitvoerig ingegaan op het ruimtelijke ontwerp, de afstemming van het plan op de omgeving, de belangrijkste structuurdragers enzovoort. De brede, dominante wateras tussen Skipsleat 7b/7c en de geplande complexgewijze bebouwing, lopend vanaf de ingang van de wijk naar de recreatieplas in Skipsleat, is een belangrijk structurend element, een element in de woonomgeving.

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz. Blad 3

Het water zal in zijn volle omgang beleefbaar zijn en in ruimtelijke zin een goede overgang vormen naar de aansluitende wijk.

U vraagt ons om de complexgewijze bebouwing op de wijze zoals deze is verwoord in het voorontwerp-bestemmingsplan niet te handhaven dan wel alternatieven aan te dragen. Bij de beantwoording van die vraag hebben wij zwaar laten wegen dat u bij de grondaankoop in de kennelijke veronderstelling hebt verkeerd dat het plan Wyldehoarne op de bewuste locatie "anders", namelijk in uw visie niet met complexgewijze bebouwing, ingevuld zou gaan worden. Op dat ogenblik waren de plannen voor de nieuwe woonwijk Wyldehoarne immers nog in de maak en op dat moment hebt u geen kennis van kunnen nemen van het feit dat deze nieuwe wijk een geheel eigen karakter zou gaan krijgen.

Wij hebben na ampele overwegingen en onder verwijzing naar het gesprek dat op 3 april jongstleden met u heeft plaatsgehad, de bereidheid uitgesproken om het plan op dit punt aan te passen en wel - zoals met u besproken en toegelicht - als volgt.

Wij zijn van mening dat de bebouwing langs de waterrand een bijzondere invulling dient te kunnen verkrijgen met soms een wat extra bouwvolume. De bijzondere plek in de wijk wordt hiermee geaccentueerd.

Ruimtelijk/stedenbouwkundig stellen wij ons hierbij voor dat ten aanzien van de geplande complexgewijze bebouwing een wat krachtig middelpunt ontstaat, dit mede met het oog op het versterken van de loop van de geprojecteerde fietsroute. Bedoeld middelpunt zal zich dan wat deze locatie betreft met name moeten begeven ter breedte van de geplande natuurlijke oever waar de fietsroute doorheen zal komen te lopen. Naar de randen/vleugels van deze complexgewijze bebouwing staan wij dan een minder stevige bouwmassa voor (maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw).

Er zal samenhang moeten worden gevonden in bouwmassa, ritmiek en kleurstelling.

Ten aanzien van complexgewijze bouwen op deze locatie zijn wij voornemens om de bebouwingsvoorschriften in het ontwerp-bestemmingsplan aldus te redigeren:

"complexgewijze bouwen:

Gebouwd dient te worden in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in vier bouwlagen, waarbij tevens bovenwoningen zijn toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de aanwijzingen op de structuurschets.

Per complex dient door situering en architectuur een samenhangend beeld te ontstaan. Dit wil niet zeggen, dat alle bebouwing binnen een complex gelijkvormig is.

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz. Blad 4

Situering, bouwmasa en architectuur dienen de bijzondere locatie te ondersteunen en daarmee een drager te zijn van de met het plan beoogde kwaliteit.

Burgemeester en wethouders zullen dit kwaliteitsstreven realiseren door nadere voorwaarden te stellen bij de gronduitgifte."

Op de definitieve ontwerp-plankaarten zal een en ander worden aangegeven volgens de schets zoals deze met u is besproken op 3 april.

In het kader van de jaarlijkse vaststelling van de notitie Wenje yn Skarsterlân wordt aandacht geschonken aan de vraag wat de markt wil. Wij hebben op dit moment geen aanwijzingen waaruit zou blijken dat aan dit soort bebouwing geen behoefte zou zijn.

Voor de bouw van het complex zullen te zijner tijd, zodra het des-betreffende deelplan aan de orde komt, architecten met ontwikkelaars worden uitgenodigd om voorstellen, met inachtnaam van de hiervoor weergegeven randvoorwaarden, in te dienen. Een maquette is op dit moment niet aan de orde. Per te ontwikkelen deelplan zal een beeldkaart worden opgesteld waarop staat aangegeven hoe toepassing wordt gegeven aan de kwaliteitseisen zoals staat verwoord in het plan.

Alvorens over te gaan tot gronduitgifte zal eerst door de gemeenteraad een kwaliteitsdocument met daarin een beeldkwaliteitsplan en een milieu-kwaliteitsplan dienen te worden vastgesteld. De voorgeschreven procedures conform afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht zullen daarbij van toepassing zijn.

De overleg- en inspraakreacties, voorzien van ons commentaar daarop, zullen wij om advies voorleggen aan de commissie wonen en werken op 15 september 1998. Deze vergadering wordt in het gemeentehuis gehouden en begint om 20.00 uur. Voor zover u aan het begin van de vergadering wenst in te spreken verzoeken wij u dit vooraf telefonisch door te geven aan onze centrale balie. Wij verzoeken u de mede-ondertekenaars van de inhoud van deze brief in kennis te stellen.

Wij gaan er gelet op de inhoud van uw brief van 14 april 1998 van uit dat uw bezwaren/bedenkingen zoals verwoord in uw bezwaarschrift/inspraak-reactie van 8 december 1997 als vervallen kunnen worden beschouwd.

Indien de commissie ons daarover positief adviseert, zullen wij vervolgens een definitief, aangepast, ontwerp-plan, verder in procedure brengen als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vervolg brief d.d. 4 september 1998, kenmerk 9719759/9822505.ggz. Blad 5

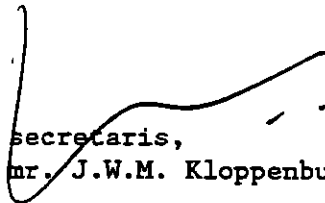
Desgewenst kan dan in het kader van de officiële vaststellingsprocedure van het ontwerp-bestemmingsplan een schriftelijke zienswijze bij de raad worden ingediend.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,



burgemeester,
G.J. Kuiper.



secretaris,
mr. J.W.M. Kloppenburg.

Datum: 14 april 1998

Betreft: Reactie op compromisvoorstel ontwerp-structuurschets/
bestemmingsplan "Wyldehoarne"

Geachte lezers,

Naar aanleiding van het gesprek tussen dhr. M. Jelsma en de heren J. de Roos, S. Boonstra en J. Vermaning (namens de "gedupeerden") doen wij u hierbij onze reactie toekomen.

Zoals genoemd in onze bezwaarschrift van 8 december 1997 waren wij collectief tegen de geplande "hoogbouw".

Uw reactie en toezeggingen hierop, tijdens het gesprek van 4 april j.l., hebben ons doen besluiten het bezwaarschrift op de ontwerp-structuurvisie/bestemmingsplan "Wyldehoarne" in te trekken.

Met andere woorden, de ondergetekenden, kunnen zich vinden in het compromisvoorstel zoals hieronder is beschreven.

Het gemarkeerde gedeelte (zie bijlage 1) krijgt in het bestemmingsplan de volgende bindende tekst:

"complexgewijze bouwen:

Gebouwd dient te worden in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of opbouw.

Per complex dient door situering en architectuur een samenhangend beeld te ontstaan. Dit wil niet zeggen, dat alle bebouwing binnen een complex gelijkvormig is.

Situering, bouwmassa en architectuur dienen de bijzondere locatie (rekening houdende met de aangrenzende woningen aan de Steiger / overgang Skipsleat-Wyldehoarne) te ondersteunen en daarmee een drager te zijn van de met het plan beoogde kwaliteit.

Burgemeester en wethouders zullen dit kwaliteitsstreven realiseren door nadere voorwaarden te stellen bij de gronduitgifte."

Het gemarkeerde gedeelte (zie bijlage 2) krijgt naast bovenstaande schrijven de volgende tekst toegevoegd.

"complexgewijze bouwen:

Incidenteel (na vrijstelling / zie ook; voorschriften, bestemmingsbepalingen Artikel 4 Woondoeleinden punt 2 d blz. 14 van Structuurschets en bestemmingsplan Wyldehoarne) mag gebouwd worden in vier bouwlagen, waarbij tevens bovenwoningen zijn toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de aanwijzingen op de structuurschets."

Met betrekking tot bijlage 1, is ons toegezegd dat de woningen, twee bouwlagen met kap of opbouw grondgerichte woningen zullen zijn.

Met andere woorden, verticaal één eigenaar en dus *geen* appartementen / bovenwoningen.

Wanneer de gemeente zich dus aan bovenstaande toezeggingen houdt zullen de ondergetekenden de bezwaren op de ontwerp-structuurvisie/bestemmingsplan "Wyldehoarne" in trekken.

Slotconclusie:

Mede door de wijze waarop dhr. M. Jelsma zich inzet tot een ieders acceptabel compromis, geeft ons als toekomstige bewoners van met name de Steiger een "goed" gevoel.

Vandaar dat wij de deelplannen met vertrouwen tegemoet zien!!!!

Graag ontvangen wij van u een schriftelijke bevestiging.

Met vriendelijke groeten,

namens de ondergetekenden,

Jan Vermaning, Warring 10 8502 BC Joure

GEM. SKARSTERLÂN				
Class.nr. -1.731.21				
Ontv.: 15 APR 1998				WW ONT
Nr. 9822505				RO
Rappel:	3/6			OVB

Geachte "buurtbewoners"

Joure, 6 april 1998

Op 4 april j.l. hadden ondergetekenden, op uitnodiging van de gemeente Skarsterlân, een onderhoud met wethouder Jelsma en enige collega's.

Dit gesprek ging over ons *BEZWAARSCHRIFT* en de reactie hierop van de gemeente.

De gemeente Skarsterlân, bij monde van dhr. Jelsma, kwam die ochtend met een alternatief c.q. aanpassing op het plan "Wyldehoarne".

Dit nu willen wij graag aan u voorleggen en bespreken.

Vandaar dat wij u uitnodigen voor een overleg op dinsdag 14 april om 20.00 uur bij firma Bosgraaf, Transportwei 3 ,Joure.

Uw komst wordt door ons zeer aangeraden, daar er werkelijk beslist moet gaan worden over het verdere handelen van ons als "gedupeerden".

Let wel: als u niet aanwezig kunt zijn en u bent niet in staat een "vertegenwoordiger" van uw belangen te sturen, dan gaan wij ervan uit dat u uw bezwaar op het bestemmingsplan "Wyldehoarne" intrekt.

Naam:

Adres:

Handtekening

1. J. I. de Roo Steiger 3
2. Bruinsma Steiger 9
3. de Braijne Steiger 7
4. J. A. Terra Reling 6
5. H. J. E. van der Steiger 6
6. J. B. REETS Steiger 17
7. A. + H. van der Steiger 11
8. G. Kellhoff Klamp 23
9. W. Smik Steiger 5
10. J. F. Lijfster Steiger 5
11. H. ten Brummelstein Reling 10
12. P. V. S. van der Reling 12
13. J. van Ween Linje Eker 5
14. W. de Graaf Reling 11
15. J. de Leeuw Steiger 27
16. H. J. M. van der Steiger 2
17. J. de Leeuw Steiger 4
18. J. de Roo Steiger 21
19. J. Vermaaring Steiger 15
20. S. J. Boonstra Steiger 19
21. _____
22. _____
23. _____
24. _____

A column of handwritten signatures, each corresponding to one of the 24 entries in the list on the left. The signatures are written in black ink and vary in style, some being very stylized and others more legible. They are positioned to the right of the list, under the 'Handtekening' header.

Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	5
 Bestemmingsbepalingen	 7
Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen	7
Artikel 4 Woondoeleinden	9
Artikel 5 Wonen	19
Artikel 6 Paardensportvoorziening	22
Artikel 7 Groenvoorzieningen	24
Artikel 8 Verkeersdoeleinden	26
Artikel 9 Agrarische doeleinden	28
 Bijzondere bepalingen	 31
Artikel 10 Algemene vrijstellingen	31
Artikel 11 Wijzigingsbepalingen	32
Artikel 12 Overgangsbepalingen	34
Artikel 13 Slotbepaling	35

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a.1 plankaart:*
kaart waarin het bestemmingsplan is vervat, zoals
voorgeschreven in het Besluit op de ruimtelijke ordening;
- a.2 structuurschets:*
de als zodanig gewaarmerkte kaart welke onderdeel uitmaakt
van deze voorschriften;
- b. bestemmingsgrens:*
de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- c. bestemmingsvlak:*
het door bestemmingsgrenzen omgeven vlak;
- d. bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of
ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is
verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de
grond;
- e. gebouw:*
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte,
geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. ander bouwwerk:*
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen
of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;
- h. bouwgrens:*
de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

- i. *bebouwingsvlak:*
het door bouwgrenzen omgeven vlak;
- j. *woning:*
een ruimte, welke blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor het voeren van een zelfstandige huishouding;
- k. *dienstwoning:*
een woning, slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- l. *vaartuig:*
naast het begrip vaartuig in de gebruikelijke zin van het woord, een vaartuig zonder waterverplaatsing, een casco, een vaartuig in aanbouw en een vaartuig dat de geschiktheid tot varen of drijven heeft verloren, dan wel de overblijfselen daarvan;
- m. *aanleggen:*
het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een recreatief verblijf op of in de omgeving van het vaartuig;
- n. *ligplaats innemen:*
het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, anders dan voor aanleggen.
- o. *ruimtelijke toetsingscommissie:*
een commissie bestaande uit door Burgemeester en Wethouders aangewezen personen, die tot taak heeft Burgemeester en Wethouders te adviseren omtrent de realisering van het plan.

Artikel 2**Wijze van meten**

- a. *goothoogte:*
de goothoogte wordt gemeten vanuit de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd, geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt;
- b. *bouwhoogte:*
de bouwhoogte wordt gemeten vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt; verhogingen door middel van schoorstenen, lichtkoepels, antennes en ventilatiekokers worden buiten beschouwing gelaten; voor wat betreft windmolens worden de rotorbladen buiten beschouwing gelaten;
- c. *plaatsing van gebouwen:*
voor zover in de voorschriften is bepaald, dat gebouwen slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak, is dit niet van toepassing op overschrijding van de bouwgrenzen, tot ten hoogste 1 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. *dakhelling:*
voor zover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde-kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Beschrijving in hoofdlijnen

1 Algemeen

De beschrijving in dit artikel is beperkt tot algemene regels en de afstemming op andere wetten en verordeningen en geldt voor alle bestemmingen.

Voor zover ten behoeve van de afzonderlijke bestemmingen een beschrijving in hoofdlijnen noodzakelijk is geacht, is deze opgenomen bij het betreffende artikel.

2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Woningwet artikel 9, lid 2
(uitsluiting aanvullende
werking van de
bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- d. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. parkeergelegenheid;
- f. ruimte tussen bouwwerken;
- g. invloed van een omgeving op een bouwwerk;
- h. erf- en terreinafscheidingen.

Wet op de
openluchtrecreatie

Het plan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

Verordeningen ten aanzien
van aanleggen van
vaartuigen

Binnen de bestemming woondoeleinden is het kunnen aanleggen van vaartuigen niet uitgesloten.

De regeling ten aanzien van plaats, tijdsduur e.d. wordt nader bepaald in gemeentelijke- en provinciale verordeningen.

Wel uitgesloten is het ligplaats innemen door woonschepen.

Ontgrondingenverordening
Friesland

Alle te graven waterpartijen zullen niet dieper worden dan 2 m ten opzichte van het huidige maaiveld. Behoudens de op de plankaart met "ontgroning" aangegeven gronden, zal alle grond in het plangebied worden verwerkt.

3 Instructie inrichtingskwaliteit

Kwaliteitsbewaking
stedenbouwkundige
inrichting

Burgemeester en Wethouders hechten aan een goede stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouwuurt. Ter bevordering van de stedenbouwkundige samenhang en het beoogde beeld is aan dit plan de structuurschets toegevoegd, waarop staat aangegeven hoe toepassing wordt gegeven aan de kwaliteitseisen in de bij artikel 4 behorende beschrijving in hoofdlijnen. Elementen hierin zijn in ieder geval de infrastructuur, de waterpartijen en groenvoorzieningen en de verkaveling.

De structuurschets is tevens referentiekaart voor de welstandsbeoordeling en milieubeoordeling. Deze zal daarvoor worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en een milieukwaliteitsplan met onder andere richtlijnen voor bouwmassa en oriëntatie, bouwvorm en architectuur en onder andere richtlijnen voor energiepresentatie, materiaalgebruik en waterverbruik.

Voor de integrale beoordeling van bouw en -inrichtingsplannen wordt een ruimtelijke toetsingscommissie benoemd. Hierin zijn vertegenwoordigd de gemeentelijke afdelingen bouwtoezicht, milieutoezicht en stedenbouw, teneinde tot een integrale beoordeling te komen.

Alvorens over te gaan op gronduitgifte, zal eerst door de gemeenteraad een kwaliteitsdocument met daarin een beeldkwaliteitsplan en een milieukwaliteitsplan dienen te worden vastgesteld. Gelet op het bindende karakter van deze kaart, zullen de voorgeschreven procedures conform afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn.

Het beeldkwaliteitsplan zal tevens als referentiekader voor de welstandsbeoordeling dienen.

Artikel 4**Woondoeleinden****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water

en voor zover aangegeven met "kantoren en praktijkwoningen", tevens voor kantoren en praktijkgebouwen, uitsluitend in combinatie met een woning.

2 Beschrijving in hoofdlijnen*a. Inrichtingsinstructies*

- de inrichting van de nieuwbouwbuilt dient door middel van wegen, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, ruiterspaden en dergelijke te zijn afgestemd op de woonfunctie;
- de aanduiding "buurtontsluiting" dient als indicatie voor de hoofdontsluiting van de nieuwbouwbuilt. Langs deze wegen zullen, voor zover daar bebouwing op georiënteerd is, aan weerszijden trottoirs en groene bermen met laanbeplanting worden aangebracht, met dien verstande dat de inrichting dient te worden afgestemd op een 30 km/uur regiem;
- de aanduiding "indicatieve fietsroute" dient als indicatie voor de vrije fietsroutes in de nieuwbouwbuilt;
- voor de overige wegen van de nieuwbouwbuilt geldt dat de inrichting wordt afgestemd op de verblijfsfunctie (woonstraat-maximaal 30 km/uur);
- in de nieuwbouwbuilt wordt water aangebracht als drager van de stedenbouwkundige structuur; de op de plankaart aangegeven aanduiding "water" geeft daarvoor een nadere indicatie; gelet op voornoemde betekenis van het water

- dienen de oevers van het water bebouwingsvrij te blijven;
- in de nieuwbouwbuilt wordt opgaand groen aangebracht als drager van de stedenbouwkundige structuur; de op de plankaart aangegeven aanduiding "opgaand groen" geeft daarvoor een nadere indicatie;
- voor de gehele bestemming geldt dat het aantal parkeerplaatsen tenminste 1,2 per woning zal bedragen, parkeren op eigen erf inbegrepen.

b. Bebouwingsinstructies

Dichtheid en fasering

Over de hele bestemming dient de dichtheid gemiddeld ten minste 15 woningen per ha te bedragen (circa 500 woningen). Daarbij dient het plan zo te worden ingericht dat de helft van de capaciteit ten zuiden en de helft ten noorden van de op de plankaart aangegeven "faseringsgrens" dient te worden gebouwd. In het gebied ten noorden van de "faseringsgrens" mag de bouw van woningen pas na 1 januari 2004 beginnen. Bij de definitieve verkaveling en gronduitgifte dienen Burgemeester en Wethouders hiermee rekening te houden.

Algemene eisen

Behoudens bij hoekoplossingen, wordt bij de verkaveling uitgegaan van een afstand tussen zijgevels van woningen van tenminste 6 m, tussen zijgevels en achtergevels tenminste 10 m, tussen voorgevels tenminste 15 m en tussen achtergevels tenminste 20 m.

Aan- en uitbouwen en losstaande bergingen dienen voor wat betreft maatvoering en situering ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Deelgebieden

Op basis van de in dit plan opgenomen structuurschetsen gelden voor de bebouwing de volgende richtlijnen. Deze richtlijnen zullen ondersteund worden door verkavelingsplannen en beeldkaarten per fase:

- individueel bouwen:

Gebouwd dient te worden in één bouwlaag met kap, vrijstaand, dubbel en/of in rijen. Het aandeel vrijstaand en/of dubbel zal tenminste 75% bedragen. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in 2 bouwlagen met of zonder kap, met dien verstande dat deze bebouwing uitsluitend is toegelaten op markante plaatsen in het plan.

Waar niet gebouwd wordt in een traditionele bouwvorm (rechthoekige plattegrond en een kap met een dakhelling van 30°-50°) dienen deze gebouwen te harmoniëren met de omgeving en het totale woongebied niet te domineren.

Per straatzijde en/of cluster van woningen dienen de woningen voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, aantal aaneen en dakvorm, zoveel mogelijk samenhang te vertonen.

De situering van de woningen, de oriëntatie en de bouwmassa dienen overwegend de stedenbouwkundige inrichting, zoals deze wordt gevormd door de richting van het wegtracé, pleinvorm en dergelijke te ondersteunen. Met elkaar dienen ze een samenhangende gevelwand te vormen.

- projectgewijze bouwen:

Gebouwd dient te worden in twee bouwlagen met kap, vrijstaand, dubbel en/of in rijen. Het aandeel vrijstaand en/of dubbel zal tenminste 75% bedragen. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in 2 of 3 bouwlagen zonder kap, met dien verstande dat deze bebouwing uitsluitend is toegelaten op markante plaatsen in het plan.

Waar niet gebouwd wordt in een traditionele bouwvorm (rechthoekige plattegrond en een kap met een dakhelling van 30°-50°) dienen deze gebouwen te harmoniëren met de omgeving en het totale woongebied niet te domineren.

Per straatzijde en/of cluster van woningen dienen de woningen voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, aantal aaneen en dakvorm, zoveel mogelijk samenhang te vertonen.

De situering van de woningen, de oriëntatie en de bouwmassa dienen overwegend de stedenbouwkundige inrichting, zoals deze wordt gevormd door de richting van het wegtracé, en het laanvormige karakter te ondersteunen. Met elkaar dienen ze een samenhangende gevelwand te vormen.

- complexgewijze bouwen:

Gebouwd dient te worden in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw. Incidenteel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in vier bouwlagen, waarbij tevens bovenwoningen zijn toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de aanwijzingen op de structuurschets.

Per complex dient door situering en architectuur een samenhangend beeld te ontstaan. Dit wil niet zeggen, dat alle bebouwing binnen een complex gelijkvormig is.

Situering, bouwmassa en architectuur dienen de bijzondere locatie te ondersteunen en daarmee een drager te zijn van de met het plan beoogde kwaliteit.

Burgemeester en Wethouders zullen dit kwaliteitsstreven realiseren door nadere voorwaarden te stellen bij de gronduitgifte.

- thematisch bouwen, waterbuurt:

Gebouwd dient te worden in één of twee bouwlagen met kap, vrijstaand of dubbel. Eventueel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in 2 bouwlagen zonder kap, met dien verstande dat deze bebouwing dient te harmoniëren met de andere bebouwing in de betreffende straat. Per straatzijde en/of cluster van woningen dienen de woningen voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, aantal aaneen en dakvorm, zoveel mogelijk samenhang te vertonen.

De situering van de woningen, de oriëntatie en de bouwmassa dienen overwegend de stedenbouwkundige inrichting, zoals deze wordt gevormd door het water te ondersteunen.

Ook andere dan traditionele vormen van bouwen zijn denkbaar. Hierbij kan gedacht worden aan paalwoningen of drijvende woningen. De situering is op de structuurschets aangegeven met "waterbakwonen". Ook in dat geval dient de onderlinge samenhang en de samenhang met de locatie uitgangspunt voor situering en bouwmassa te zijn.

- thematisch bouwen, groene buurt:

Gebouwd dient te worden in één bouwlaag met kap, vrijstaand, dubbel of in rijen. Eventueel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in 2 bouwlagen met kap, met dien verstande dat deze bebouwing dient te harmoniëren met de andere bebouwing in de betreffende straat.

Per straatzijde en/of cluster van woningen dienen de woningen voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, aantal aaneen en dakvorm, zoveel mogelijk samenhang te vertonen.

De situering van de woningen, de oriëntatie en de bouwmassa dienen overwegend de stedenbouwkundige inrichting te ondersteunen. Richtinggevend daarbij is een stedenbouwkundige inrichting die actieve en passieve benutting van zonne-energie optimaal benut.

- thematisch bouwen, villabuurt:

Gebouwd dient te worden in één bouwlaag met kap, vrijstaand. Eventueel (na vrijstelling) mag gebouwd worden in 2 bouwlagen met kap met of zonder kap, met dien verstande dat deze bebouwing dient te harmoniëren met de andere bebouwing in de betreffende straat.

Per straatzijde en/of cluster van woningen dienen de woningen voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, aantal aaneen en dakvorm, zoveel mogelijk samenhang te vertonen.

De situering van de woningen, de oriëntatie en de bouwmassa dienen overwegend de stedenbouwkundige inrichting te ondersteunen. Richtinggevend daarbij is het ruime en groene karakter dat voor de betreffende buurt wordt nagestreefd. De architectuur van de woningen

moet harmoniëren met de daar gewenste stedenbouwkundige omgeving. Uitgangspunt voor de gronduitgifte zijn ruime kavels.

- kantoor- en praktijkwoningen:
Gebouwd dient te worden in twee of drie bouwlagen, overwegend plat afgedekt. De bouwmassa en architectuur dient te zijn afgestemd op de bijzondere locatie (water, schiereiland en buitenrand). De woonfunctie is ten minste gelijkwaardig aan de kantoor- of praktijkfunctie. Het aantal kantoor- en praktijkwoningen mag ten hoogste 3 bedragen. Burgemeester en Wethouders zullen dit kwaliteitsstreven realiseren door nadere voorwaarden te stellen bij de gronduitgifte.

c. Toepassing nadere eisen

De nadere eisen met betrekking tot de plaats en afmetingen van woningen en andere gebouwen kunnen worden gesteld met het oog op:

- de invloed van een gebouw op het karakter van de buurt en de samenhang in de bebouwingwand;
- het gewenste beeld zoals beschreven onder b. van deze beschrijving in hoofdlijnen;
- het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende percelen.

De nadere eisen met betrekking tot de plaats en afmetingen van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen en andere bouwwerken kunnen worden gesteld met het oog op:

- de gewenste ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw;
- het gewenste beeld zoals beschreven onder b. van deze beschrijving in hoofdlijnen;
- het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende percelen;
- een onbebouwde oever (5 m) van de watergangen.

De nadere eisen met betrekking tot de overige bebouwing kunnen worden gesteld met het oog op:

- het gewenste beeld zoals beschreven onder b. van deze beschrijving in hoofdlijnen;
- het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

De nadere eisen hebben geen betrekking op de bouwwerken genoemd in artikel 43 van de Woningwet.

d. Toepassing vrijstellingen

Algemeen

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient beperkt te blijven tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de belangen te stellen ten opzichte van de bewoonbaarheid van aangrenzende woningen en tuinen ten aanzien van bezonning en privacy.

Specifieke criteria

De vrijstelling voor bijzondere woonvormen wordt slechts toegepast indien:

- de bebouwing kan worden ingepast binnen de bebouwingsinstructies;
- een korte ontsluiting naar de buurtverzamelweg wordt gerealiseerd;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

De vrijstelling voor afwijkende maten van de bebouwing wordt beoordeeld aan de hand van de bebouwingsinstructies zoals beschreven in deze beschrijving in hoofdlijnen.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 2. de goot- en bouwhoogte van woningen in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in lid 2, sub b, met dien verstande dat de maximum hoogte per bouwlaag niet meer dan

- 3 m bedraagt;
 3. de situering van woningen en het aantal aaneen te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in lid 2, sub b;
 4. van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen de oppervlakte per woning ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 5. met uitzondering van de gronden op de plankaart aangeduid met "kantoren en praktijkwoningen" ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 6. van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen;
 7. alvorens te beslissen over een aanvraag om bouwvergunning, raadplegen Burgemeester en Wethouders de ruimtelijke toetsingscommissie.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 2. de bouwhoogte op tuinen en erven ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. in het water geen vlonders en steigers mogen worden gebouwd, aansluitend op privé-terreinen.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de dakhelling van woningen met het oog op het in lid 2, sub b beschreven bebouwingsbeeld;
- b. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, losstaande bergingen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,50 m respectievelijk 5 m bedraagt;
- c. de plaats van gebouwen indien:
 - de naar de weg gekeerde gevel van de woning niet op een afstand uit de as van de weg wordt gebouwd met het oog op het in lid 2, sub b beschreven bebouwingsbeeld;

- bij woningen de onderlinge afstand tussen zijgevels minder dan 6 m, tussen zijgevels en achtergevels minder dan 10 m, tussen voorgevels minder dan 15 m en tussen achtergevels minder dan 20 m bedraagt;
 - aan- en uitbouwen en losstaande bergingen, niet achter de achtergevel (of het verlengde daarvan) van de woning worden gebouwd, dan wel op minder dan 5 m uit de oever van water;
- d. de plaats en bouwhoogte van andere bouwwerken;
- e. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit artikel ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen voor vormen van begeleid wonen. De totale grondoppervlakte binnen deze bestemming die voor dit doel mag worden aangewend mag niet meer dan 5.000 m² bedragen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a onder 2 met betrekking tot de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, overeenkomstig de aanwijzingen in lid 2.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a onder 4 tot 70 m². Een maximale oppervlakte tot 100 m² is toegestaan indien in verband met hobbymatige activiteiten hiervoor een noodzaak aanwezig is.

6 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken geldt, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5**Wonen****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- nutsvoorzieningen

en voor zover aangegeven met "kwekerij", tevens voor een kwekerij voor bomen en tuingewassen.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming is gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en de daarbij behorende tuinen, erven en beplanting.

Voor zover de gebouwen op de plankaart zijn aangeduid met "karakteristiek", wordt, middels de in de gemeente geldende subsidieregeling, gestreefd naar het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande bebouwing.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. 1. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:
 - uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
2. Ten aanzien van woningen, schuren en bedrijfsgebouwen geldt dat:
 - de gebouwen, met uitzondering van aan- en uitbouwen, losstaande bergingen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd;
 - het aantal woningen mag per bebouwingsvlak niet meer dan één bedragen;
 - de goothoogte ten hoogste 3,5 m mag

- bedragen;
- de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
- de dakhelling ten minste 45° dient te bedragen

met uitzondering van de gebouwen die op de plankaat zijn aangeduid met "karakteristiek", waarvoor geldt dat de bestaande hoofdvorm in stand dient te worden gehouden;

3. Ten aanzien van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen geldt dat:
 - de oppervlakte per woning voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
 4. Ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. in het water geen vlonders en steigers mogen worden gebouwd, aansluitend op privé-terreinen.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen, indien deze niet achter de achtergevel (of het verlengde daarvan) van de woning worden gebouwd, dan wel op minder dan 5 m uit de oever van water of de perceelsgrens;
- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, met het oog op het woonmilieu.

5 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken wordt bepaald, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

6 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6**Paardensportvoorziening****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- een instructie- en rijvoorziening voor de paardensport;
- bijbehorende kantinevoorziening;
- opgaande beplanting;
- water.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming is gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en de daarbij behorende terreinen.

Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "opgaand groen", dient deze aanduiding als aanwijzing voor de inrichting.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 - 2. de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,5 m respectievelijk 8 m mag bedragen;
 - 3. ze uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd;
 - 4. één (bedrijfs-)woning mag worden gebouwd;
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 3. in het water geen vlonders en steigers mogen worden gebouwd.

4 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken wordt bepaald, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7**Groenvoorzieningen****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- opgaande beplanting;
- wandelpaden.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming is gericht op het behoud van de bestaande Wildehornstersingel en de daaraan verbonden ecologische en landschappelijke waarden.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

4 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken wordt bepaald, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8**Verkeersdoeleinden****1 Doeleinden omschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wegen, met een stroomfunctie.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming is gericht op de handhaving van de Haskerveldweg als ontsluitingsweg van lokaal en bovenlokaal verkeer.

Het bestaande profiel, met bijbehorende bermen zal in stand gehouden worden, met dien verstande dat ter hoogte van de aansluiting met de Sewei een mini-rotonde wordt gerealiseerd. In de berm tussen de paardensportvoorziening en de bestaande woonboerderij aan de Haskerveldweg zal een geluidswal of -scherm worden gerealiseerd met een hoogte van 2 m.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen.

4 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken wordt bepaald, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9**Agrarische doeleinden****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarische cultuurgronden;
- verkeersdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water.

2 Beschrijving in hoofdlijnen*Inrichtingsinstructies*

De bestemming is gericht op de voortzetting van het agrarische gebruik van de percelen, tot het moment van wijziging (ex artikel 11 W.R.O.) dan wel herziening van dit plan.

Met het oog op de toekomstige inrichting tot woongebied en in samenhang met de eerder te realiseren woongebieden, mogen vooruitlopend op een wijziging dan wel herziening zoals hiervoor bedoeld wegen en paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- de aanduiding "buurtontsluiting" dient als indicatie voor de hoofdontsluiting van de bestaande en toekomstige woonbuurt en tot die tijd als ontsluitingsweg voor bouwverkeer;
- de aanduiding "indicatieve fietsroute" dient als indicatie voor fietsverbinding tussen woonbuurt en omgeving;
- de aanduiding "opgaand groen" dient als indicatie voor de hoofdstructuur van singelvormige beplantingsstroken;
- de aanduiding "water" dient als indicatie voor oppervlaktewater.

3 Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

4 Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en bouwwerken wordt bepaald, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijzondere bepalingen

Artikel 10

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de ligging van bebouwings- en bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de plankaart ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10%, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
2.
 - a. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut, vrijstelling van de voorschriften verlenen tot een maximum inhoud van 100 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 m.
 - b. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van andere bouwwerken in de vorm van kunstwerken, vrijstelling van de voorschriften verlenen tot een maximum bouwhoogte van 8 m.
 - c. De onder a en b bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu in de directe omgeving.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling van de voorschriften verlenen ten behoeve van de aanleg van bouwstraten.

Artikel 11**Wijzigingsbepalingen**

1. a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut, tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- b. De in lid a bedoelde wijzigingsbevoegdheid wordt slechts toegepast als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu in de directe omgeving.
2. a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen ten behoeve van een educatieve en/of een sociaal-culturele voorziening op buurtniveau, mits:
 - de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 5000 m² bedraagt;
 - de hoogte van de bebouwing niet meer dan 8 m bedraagt.
- b. De in lid a bedoelde wijzigingsbevoegdheid wordt slechts toegepast indien:
 - de noodzaak of wenselijkheid voor deze voorziening in Wyldehoarne, mede gelet op aanliggende woonbuurten, is aangetoond;
 - de locatie zowel met het oog op de verkeersveiligheid als met het oog op de verkeersintensiteit goed aansluit bij de verkeersstructuur in Wyldehoarne;
 - de locatie stedenbouwkundig en architectonisch is in te passen in het in artikel 4, lid 2 beschreven beeld van Wyldehoarne;
 - aan het omliggende woonmilieu niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.
3. a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van een noordelijke rondweg mits:

- bij de tracévaststelling de aanwijzingen in de structuurschets worden opgevolgd.
- b. De in lid a bedoelde bevoegdheid wordt slechts toegepast, indien:
 - de wenselijkheid van de rondweg in voldoende mate is afgewogen tegen de ecologische waarden van de Wydehoarnster Singel;
 - uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldoende voorzieningen zijn getroffen ter voorkoming van overschrijding van de in de Wet geluidhinder vastgelegde wettelijke voorkeurswaarde.
- 4. a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bepaalde ten aanzien van de fasering en capaciteit in artikel 4, lid 2, onder b wijzigen, indien nieuwe inzichten en intergemeentelijke afspraken over de woningbouw daartoe aanleiding geven.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Agrarische doeleinden wijzigen in de bestemming Woondoeleinden, indien nieuwe inzichten en intergemeentelijke afspraken over de woningbouw daartoe aanleiding geven, met dien verstande dat de bepalingen in artikel 4 op overeenkomstige wijze worden toegepast.
- 5. Bij de toepassing van de onder 1 t/m 4 bedoelde bevoegdheid is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 12**Overgangsbepalingen****1 Voorschriften betreffende het bouwen**

Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken of onderdelen daarvan, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan reeds tot stand waren gekomen of alsnog tot stand konden komen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt dat:

- a. zij, mits de afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd;
- b. zij, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot en behoudens onteigening, mogen worden herbouwd na vernietiging door calamiteit, mits de aanvraag tot bouwvergunning geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.

2 Voorschriften betreffende het gebruik

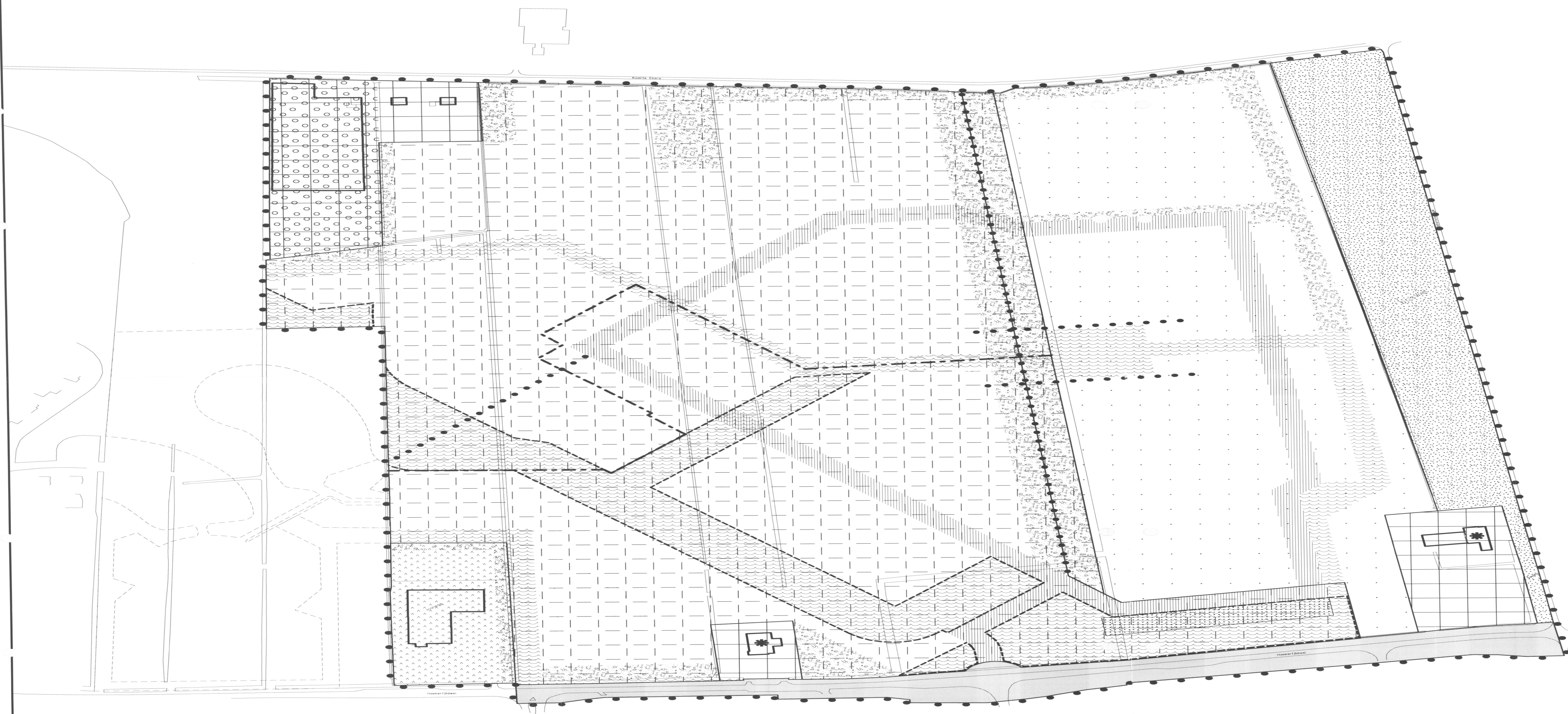
- a. Ten aanzien van de in het plan begrepen gronden geldt dat indien, en voor zover het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming op het tijdstip, dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg zij, behoudens wijzigingen in gebruik welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan, slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden waartoe zij op dat moment dienden.
- b. Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken geldt dat, indien en voor zover zij reeds tot stand waren gekomen dan wel nog tot stand konden komen op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg en indien op dit tijdstip dan wel op het tijdstip van gereedkomen het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming zij, behoudens wijzigingen in gebruik welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan, slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden waartoe zij op dat moment dienden.

Artikel 13

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften
behorende bij het bestemmingsplan Wyldehoarne, plannummer
230.01.42, gemeente Skarsterlân".

Aldus door de Raad vastgesteld in zijn vergadering van
.....



VERKLARING

- BESTEMMINGEN**
- woondoeleinden
 - wonen
 - paardensportvoorziening
 - groenvoorzieningen
 - verkeersdoeleinden
 - agrarische doeleinden

- AANDUIDINGEN**
- plangrens
 - gegevens GBKN
 - bestemmingsgrens
 - bouwgrens
 - indelingslijn
 - karakteristiek
 - kantoren en praktijkwoningen
 - opgaand groen
 - kwekerij
 - buur tontsluiting
 - indicatieve fietsroute
 - water
 - faseringsgrens
 - ontgronding

Behoort bij besluit van
Burg- en Weth./de Gemeenteraad
van Skarsterlân d.d. **21 JULI 1999**
Mij bekend,
De Secretaris,



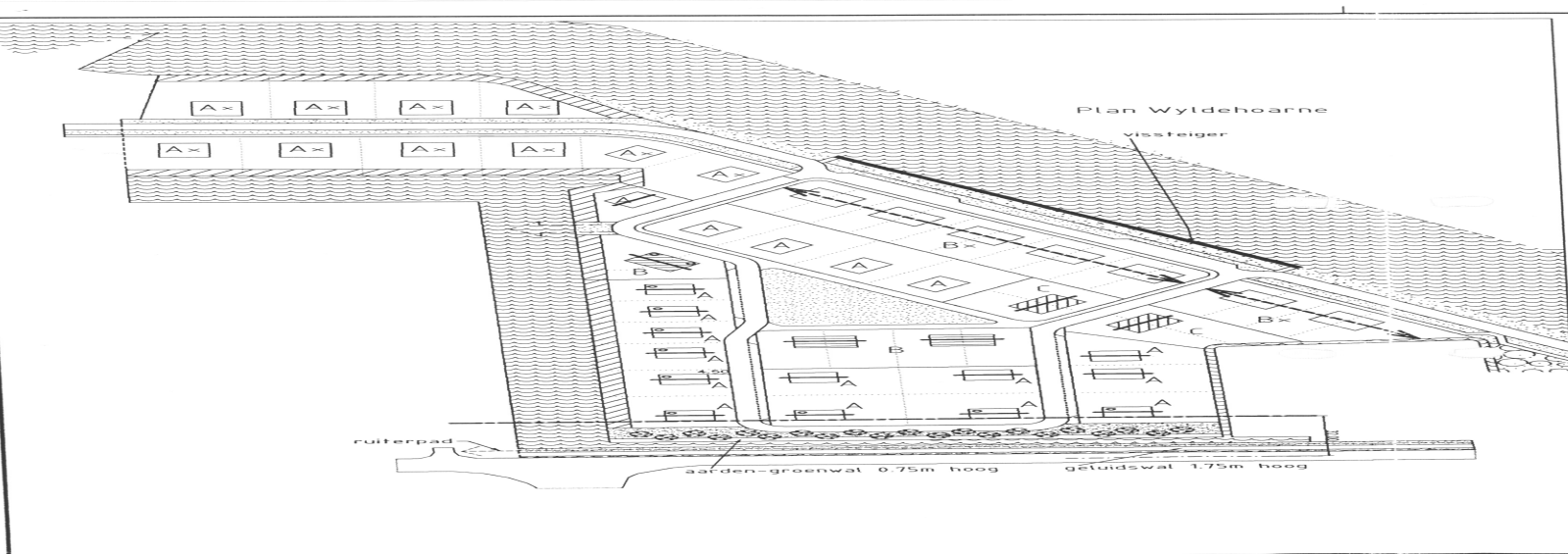
Schaal 1:2000

GEMEENTE SKARSTERLAN
BESTEMMINGSPLAN JOURE WYLDEHOARNE
plankaart

d.d. 22-07-'99 tek. nr. 230.01.42

BügelHajema
divisura

BügelHajema Adviseurs bv
Buro voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu
Postbus 100
8500 AB Lelystad
Telefoon 0520-312215
Telefax 0520-312128
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amstelveen



VERKLARING
bebouwingstypologie
vrijstaande woningen

A
A=

dubbele woningen

B
B=

nadere aanwijzingen bebouwing

no-richting

wandrichting

5 meter onbebouwde zone
langs het water

Pan/dakbedekking kleur: zwart/grijs

Opzet en werken
Ontv
Get
Gev
Gez
Gez
Gez
Gez
Gez

Ontwikkeling
Joure
Wylddehearne fase 1A
Beeldkaart

Postbus 301
Straat
Postcode
Reg. nr.
Tel. nr.