

Bestemmingsplan Jubbega 3e sluis 2012



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Jubbega 3e sluis 2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

6 februari 2012

Projectnummer 550.17.52.07.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Karakter van het bestemmingsplan	6
1.3	Plangrens	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Karakteristiek van het dorp	7
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	7
2.3	Functionele hoofdstructuur	10
	2.3.1 Winkels en andere bedrijvigheid	10
	2.3.2 Overige voorzieningen	10
2.4	Monumenten en gemeentelijke monumenten	11
2.5	Verkeer	11
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Overig gemeentelijk beleid	20
4	Dorpsvisie Jubbega	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Thema's dorpsvisie Jubbega	23
4.3	Relatie met het bestemmingsplan	25
5	Omgevingsaspecten	27
5.1	Ecologie	27
5.2	Archeologie	29
5.3	Water	31
5.4	Milieuaspecten	33
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Bodemkwaliteit	35
5.7	Externe veiligheid	37
6	Uitgangspunten voor het plan	39
6.1	Ruimtelijke structuur	39
6.2	Functionele structuur	40
	6.2.1 Woningen	40
	6.2.2 Bedrijvigheid	40
	6.2.3 Verkeer en infrastructuur	41
	6.2.4 Recreatie en toerisme	41

6.2.5	Welzijn en voorzieningen	42
6.2.6	Monumenten	42
6.2.7	Windmolens	43
6.2.8	Paardrijbakken	43
6.2.9	Zendmasten	43
6.3	Uitwisselbaarheid en flexibiliteit	44
7	Juridische opzet	45
7.1	Wat is een bestemmingsplan?	45
7.2	De bestemmingsplanprocedure	46
7.3	De plansystematiek	47
7.4	De bestemmingen	48
8	Uitvoerbaarheid	53
8.1	Economische uitvoerbaarheid	53
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.2.1	Nota van uitgangspunten	53
8.2.2	Inspraak en overleg	55

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen besloten om extra middelen vrij te maken voor het versneld actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. In dat kader is het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast.

Het streven is dat op 1 januari 2012 alle verouderde bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is deze nieuwe wet van kracht geworden. Belangrijk onderwerp in deze nieuwe wet is het digitaliseren van bestemmingsplannen. Digitale bestemmingsplannen kunnen sneller worden gemaakt, getoetst en geactualiseerd dan analoge plannen. Een andere wijziging in de wet is dat bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw dienen te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan vervalt na deze periode niet, maar de gemeente mag daarna voor vergunningen die op dat bestemmingsplan zijn gebaseerd, geen leges meer heffen.

Omdat niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer kunnen worden herzien, is het aangepaste Plan van Aanpak 2007 ook voorzien in een planning en zijn de prioriteiten gesteld. Deze prioriteiten zijn bepaald aan de hand van een aantal criteria, zoals de leeftijd van het bestemmingsplan en de beleidsmatige actualiteit van het te vervangen bestemmingsplan. Op grond van deze prioritering is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Jubbega aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan dat als naam 'Jubbega 3e sluis 2010' heeft meegekregen komt in de plaats van de bestemmingsplannen genoemd in tabel 1.

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen

Naam	Raad	GS	KB
Jubbega	30 mei 1994	4 oktober 1994	-
Jubbega 1 ^e partiële herziening	5 februari 2004	29 april 2004	-

1.2

Karakter van het bestemmingsplan

Het plan legt vooral de bestaande situatie vast en biedt alleen in beperkte mate ruimte voor ontwikkelingen zoals ver- en nieuwbouw. Uitzondering hierop zijn de nieuwbouwprojecten die momenteel spelen in Jubbega, deze zijn positief inbestemd. Ook de beide inbreidingslocaties aan de Buntgras en de School-weg zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3

Plangrens

Als grens van het bestemmingsplan is uitgegaan van de grens van het inmiddels goedgekeurde bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Het plangebied bestaat uit die delen van Jubbega die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de gemeentegrens. In de afbeelding voorafgaand aan de plantoelichting is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

1.4

Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de hoofdlijnen van de dorpsvisie, terwijl hoofdstuk 5 ingaat op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsaspecten aan het bestemmingsplan worden gesteld. Hoofdstuk 6 bevat een overzicht van de conclusies die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien: wat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die in het bestemmingsplan vertaald zullen worden. In hoofdstuk 7 volgt de juridische opzet, waarna hoofdstuk 8 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat.

Huidige situatie

2

2.1

Karakteristiek van het dorp

Opvallend is de sterke verweving van Jubbega met het landschap. Dit heeft te maken met de geschiedenis van Jubbega als veenontginningsgebied. De invloeden hiervan zijn te zien langs de Schoterlandse Compagnonsvaart en de haaks daarop staande wijken (waterlopen).

2.2

Ruimtelijke hoofdstructuur

Hoofdstructuur

De heldere hoofdstructuur wordt bepaald door de lintstructuur langs de Schoterlandse Compagnonsvaart en de haaks daarop staande wijken. De richting van deze beide elementen is bepalend voor een groot deel van de verkavelingsrichting van de bebouwing in het dorp. De wijken verdelen het dorpsgebied in duidelijke herkenbare buurten. De lijnen lopen door tot buiten het dorp en dragen daarmee bij aan de verweving van het dorp en het landschap.

De open lintstructuren met boerderijen aan de Singel en Welgelegen zijn medebepalend voor de hoofdstructuur. Opvallend is dat Welgelegen niet doorloopt in de Singel, maar haaks op het lint van de Schoterlandse Compagnonsvaart aantakt. Een andere structurerende lijn is de P.W. Janssenweg. De P.W. Janssenweg ligt tussen twee wijken in, hierdoor is een afwijkende lijn in de verkavelingsstructuur ontstaan. De ten oosten hiervan gelegen Douwewijk loopt niet meer door tot aan de Schoterlandse Compagnonsvaart, maar stopt in het gebied rond de Kompenije.

Opvallend is de afwisseling van de achterkanten naar het landschap (oorspronkelijke linten) en voorkanten (bijvoorbeeld een deel van de P.W. Janssenweg en de Schoolweg). Aan de zuidzijde van het dorp is een rafelrand gekoppeld aan bospercelen. De afwisseling in de randen geeft afwisseling in de sfeer tussen de dorpsdelen.

Bebouwing openbare ruimte

De verkaveling binnen de hoofdstructuur verschilt per buurt. Met name in de nieuwste dorpsuitbreiding is er sprake van een afwijkend verkavelingspatroon. De secundaire hoofdstructuur wordt bepaald door de lijnen die oost-west de wijken kruisen, waaronder de Bramenstraat, de Line en de Ericalaan.

De verkaveling bestaat overwegend uit min of meer gesloten bouwblokken. Woningen liggen daardoor voor het overgrote deel met de voorzijde gericht op de openbare ruimte. Aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen hebben daardoor een beperkte invloed op het openbaar gebied. Uitzondering hierop zijn de hoeken van de bouwblokken (kopwoningen), of daar waar geen volledig gesloten bouwblok is gemaakt. Algemene lijn is hier dat de rooilijnen van de blokken bepalend zijn voor de eventuele (extra) bouwmogelijkheden op de hoeken.



Figuur 1. Ruimtelijke hoofdstructuur Jubbega

Opvallend is het verschil in maat van bouwblokken, met name ten noorden van de Compagnonsvaart; hier is sprake van min of meer vierkante blokken met vaak een open middengebied (ten westen van de P.W. Janssenweg) of met afwijkende bebouwing/gebruik (parkeerterrein bij de supermarkt).

In de bebouwing en de oriëntatie van de bebouwing is niet altijd gebruik gemaakt van de wijkenstructuur. Op sommige plekken (bijvoorbeeld de Genti-aansingel) is de voorzijde van de woningen op de wijk gericht en vormt de wijk een onderdeel van de openbare ruimte. Maar op een aantal plaatsen zijn de zij- of achterkanten van de woningen op de wijk gericht. Hierdoor zijn de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de wijk en de koppeling aan het openbaar gebied aangetast.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt bepaald door de Schoterlandse Compagnonsvaart en de haaks daarop staande wijken. Op sommige plaatsen zijn ook nog kleinere slotjes aanwezig.

Groenstructuur

De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door de laanbeplantingen. Aan de zuid(-oostelijke)rand van het dorp bevinden zich bospercelen waar de wijken tussendoor lopen. Ook de hier en daar nog aanwezige elzensingels langs de wijken bepalen de structuur van het groen.



Figuur 2. Groen- en waterstructuur

De ruimtelijke kwaliteiten van het dorp worden in sterke mate bepaald door de groen- en waterstructuur langs de linten en de wijken, de aanwezigheid van bospercelen en het gebied rond Welgelegen. Daarnaast zijn er een beperkt aantal groene plekken die niet gekoppeld zijn aan de hoofdstructuur. In het nieuwe deel, aan de oostkant van het dorp, zijn veel groene snippers.

Wegenstructuur

De kaart met de wegenstructuur in figuur 3 laat zien dat naast nog enkele lange lijnen, bijvoorbeeld achter het lint aan de zuidzijde (Ericalaan), ook veel korte doodlopende structuren aanwezig zijn. Samen met de wisselende oriëntatie van woningen op de wijken, is de heldere hoofdstructuur van de wijken onder druk komen te staan. Om deze hoofdstructuur te behouden, is hier rekening mee gehouden in het bestemmingsplan.



Figuur 3. Wegenstructuur

2.3

Functionele hoofdstructuur

Jubbega heeft een goed voorzieningenniveau en wordt getypeerd als een ‘compleet dorp’ (Streekplan Fryslân 2007). Hoofdzakelijk is het dorp een woongebied, maar er zijn twee basisscholen, een supermarkt, een huisarts en er zijn twee cafés aanwezig (P.W. Janssenweg 92 en 101). Tevens is er een bedrijvencuster aan de noordwestzijde van het dorp (Singel).

Binnen het verzorgingsgebied van Jubbega vallen enkele bebouwingsclusters in het buitengebied, zoals Hoornsterzwaag en Jubbega-Schurega.

2.3.1

Winkels en andere bedrijvigheid

Jubbega heeft een ruim aanbod in winkels, ook gezien de bevolkingsomvang. Dit komt deels ook door de bovenlokale verzorgende functie van Jubbega. De meeste winkels zijn in het centrum van Jubbega gevestigd, aan de J. van Damweg en de P.W. Janssenweg, maar ook buiten het centrum zijn enkele winkels of dienstverlenende bedrijven gevestigd. Daarnaast zijn er in Jubbega een veertigtal kleinschalige bedrijven die aan huis gebonden zijn.

2.3.2

Overige voorzieningen

Onderwijs

De beide scholen binnen het plangebied zijn met de realisering van de Multifunctionele accommodatie (MFA) ‘De Kompenije’ (opgenomen in bijlage 1) op één locatie ondergebracht, samen met enkele andere maatschappelijke en medische voorzieningen.

Religie

In Jubbega is één kerkgebouw gevestigd. Het betreft hier het kerkgebouw van de Protestantse Gemeente Jubbega-Schurega-Hoornsterzwaag, gevestigd aan de K. Molweg 19.

Sport en recreatie

De sportvelden, het zwembad en de tennisbanen waar de inwoners van Jubbega gebruik van kunnen maken, liggen buiten het plangebied. De MFA ‘De Kompenije’ wordt gebruikt als sporthal en als multifunctioneel centrum. Op verschillende locaties in het dorp zijn speeltuintjes, namelijk aan de Kamperfoelie, de Freding en de Kroade. Verder heeft Jubbega een hertenkamp, waar herten, geiten en eenden zijn.

Medische - en zorgvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn verschillende medische en zorgvoorzieningen. Op het gebied van zorgverlening voor met name ouderen, speelt de MFA ‘De Kompenije’ een belangrijke rol.

In de MFA zijn onder andere de dierenartspraktijk, de tandartspraktijk, beide basisscholen en het dienstencentrum van Accolade gehuisvest. Verder zijn er in het dorp nog een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk en een kerk met begraafplaats aanwezig.

2.4

Monumenten en gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten voor.

Tabel 2. Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten

P.W. Janssenweg 74	Karakteristiek pand/ gemeentelijk monument	Winkel-woonhuis - ca. 1935 - Interbellum architectuur - winkel
P.W. Janssenweg 87	Karakteristiek pand	Woonhuis
P.W. Janssenweg 91	Karakteristiek pand	Woonhuis
P.W. Janssenweg 95	Karakteristiek pand	Woonhuis
K. Molweg 19	Karakteristiek pand	Kerk
K. Molweg 19	Karakteristiek pand/ gemeentelijk monument	Grafmonument - 1935
J. van Damweg 18	Karakteristiek pand	Dokterspand

Deze objecten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 dan wel via de gemeentelijke monumentenverordening. Daarom is het niet nodig in het bestemmingsplan een aparte regeling hiervoor op te nemen.

2.5

Verkeer

De in westelijke richting voerende J. Alberdaweg maakt deel uit van een doorgaande, bovenlokale weg naar de plaats Heerenveen. Via veel lintbebouwing en de kernen Bontebok en De Knipe vindt de weg aansluiting bij de plaats Heerenveen (Het Meer). Even ten westen van Jubbega is er vanaf deze weg een goede verbinding met Gorredijk (via de Nije Wei).

Aansluitend op de J. Alberdaweg, loopt de J. van Damweg in oostelijke richting door als plaatselijke verbinding. De J. van Damweg gaat over in de Bij de Leijwei en ontsluit een paar kleinere kernen, waarna deze door loopt in de gemeente Opsterland. Hoornsterzwaag is ook via deze verbinding bereikbaar.

De P.W. Janssenweg vormt in zuidelijke richting de verbinding met de wegen die naar Heerenveen en Donkerbroek leiden, die vervolgens aansluiten op de weg Leeuwarden/Oosterwolde/Drenthe.

Ten slotte fungeert de Slûsleane in noordwestelijke richting als plaatselijke verbinding met Lippenhuizen, Gorredijk en de A7.

Ook de Singel fungeert als verbindingsweg naar Gorredijk en de A7, echter is deze weg niet toegankelijk voor vrachtverkeer.

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan 2007

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel 'Streekplan Fryslân - Om de kwaliteit fan de romte'. Met dit nieuwe Streekplan zet de provincie meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat in ruimtelijk plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Het Streekplan stelt verder de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. Het Streekplan zet in op een concentratie van verstedelijking in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwantiteiten van het gebied.

In het Streekplan wordt ook vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijk woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst de concentratie van woningbouw op enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, dat wil zeggen dat er een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar dient te zijn om de (boven) lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Jubbega valt onder de categorie 'overige kernen'. In deze kernen moet terughoudend met woningbouwbeleid omgegaan worden. Binnen de overige kernen bestaat de ruimte voor de ontwikkeling van de lokale bedrijven. Hiermee wordt bijgedragen aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaal niveau. De ruimte daarvoor wordt in eerste instantie geboden binnen bestaand bebouwd gebied.

Ontwerp Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Wro wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid worden neergelegd in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/ AMvB's). De provincie stelt hiertoe de Provinciale Verordening Romte Fryslân op. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen.

De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat om beleid zoals opgenomen in:

- het Streekplan Fryslân 2007;
- het Streekplan Windstreek 2000;
- de Partiële herziening van het Streekplan ten behoeve van Glastuinbouw Noordwest Fryslân;
- het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan.

In het najaar van 2010 heeft de provincie een ontwerp verordening ter inzage gelegd. Deze verordening is nog niet vastgesteld.

Waterbeleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhoudkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, "Dreaun troch it wetter", vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit waterhuishoudingsplan is: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft". Deze hoofddoelstelling uit het vorige Waterhuishoudingsplan is nog altijd actueel. Dit hoofddoel geldt dan ook voor het in 2009 vastgestelde Derde provinciale Waterhuishoudingsplan (2010-2015). Het gaat daarbij om watersystemen, inclusief de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. Een goede balans is gevonden tussen economische en ecologische ontwikkelingen.

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid "Waterbeheer 21e eeuw" in het 'anders omgaan met water' ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. Het beleid is erop gericht water meer een ordenend prin-

cipe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets inmiddels tot een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

In zijn algemeenheid adviseert het Wetterskip te streven naar duurzame watersystemen, zoals is verwoord in het in samenwerking met het waterschap opgestelde Waterplan Heerenveen (februari 2003). Dit plan is tot stand gekomen binnen de beleidskaders van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Vierde Nota Waterhuishouding.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (PVVP) (2006)

Provinciale Staten hebben op 15 maart 2006 het PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto “Fryslân Feilich Foarút” werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid. Het PVVP bouwt voort op de ambitie uit het vorige PVVP (1999), om de infrastructuur te versterken. In het nieuwe PVVP staan Duurzaam Veilig en het terugdringen van de mobiliteit voorop. Ten aanzien van het wegennet wordt het beleid van “Duurzaam Veilig” voortgezet. Dit blijft de kapstok voor de bestrijding van verkeersonveiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. Duurzaam Veilig is voor de provincie aanleiding geweest haar wegennet in 1993 te categoriseren in stroomwegen, gebiedontsluitingswegen en erftoegangswegen.

3.2

Gemeentelijk beleid

Dorpennota (1993)

Werkgelegenheid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is gericht op het bieden van ruimte in de dorpen voor mogelijkheden voor de ontwikkelingen van bedrijvigheid. Het beleid is erop gericht op vestiging van nieuwe, kleinschalige bedrijven in de dorpen. Het is aanvaardbaar dat zich incidenteel een nieuw bedrijf vestigt in of nabij een van de dorpen en daar nieuwbouw pleegt.

Het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente is gericht op het bieden van ruimte voor mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid in de dorpen. Deze bedrijven dienen zich te vestigen op de daarvoor bedoelde terreinen.

Voorzieningen

Voorzieningen die voor een bepaalde streek een essentiële functie vervullen moeten in stand gehouden worden of verbeterd. De nadruk komt daarmee te liggen op concentratie van voorzieningen in een beperkt aantal dorpen. In de gemeente Heerenveen ligt het accent op de dorpen met een zelfstandig en een gedeeltelijk zelfstandig verzorgingsniveau, waaronder Jubbega.

Bevolking en woningbouw

In de dorpennota uit 1993 is aangegeven dat de concentratie van de groei plaatsvindt in de dorpen Jubbega, Nieuwehorne, De Knipe en Tjalleberd. Ook is er aan de dorpen een groeiklasse toegekend. De groeiklasse voor Jubbega bedroeg 100-150 woningen. Door uitbreiding aan de zuidkant van het dorp, is dit aantal inmiddels bereikt.

Welstandsnota

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Algemeen uitgangspunt is dat overal waar de bestaande bebouwingskenmerken als neutraal worden gewaardeerd en er bovendien geen sprake is van herstructurering of ontwikkeling van enig formaat, gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

De bebouwing aan de P.W. Janssenweg, de J. van Damweg en de J. Alberdweg in Jubbega valt onder het welstandsregime van 'Linten in de dorpen en Heerenveen'. De welstandscriteria voor de bebouwing in deze gebieden is gebaseerd op het beleidsstreven om het ruimtelijk beeld en de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de linten in stand te houden. Dit impliceert dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen. De bebouwing in de overige wijken is gelegen in welstandsvrije gebieden.

Momenteel is een evaluatie van de Welstandsnota in uitvoering. Naar verwachting zal dit proces in de tweede helft van 2010 worden afgerond.

Waterplan Heerenveen

In het waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeelden neergelegd. Jubbega ligt in het deelgebied hoogveenontginning. Het streefbeeld voor dit gebied is er op gericht de waterkwaliteit te verbeteren aangezien een groot deel van het water uit dit deelgebied wordt gebruikt voor voeding van het deelgebied Woudontginning. Ook wordt het water zichtbaar en toegankelijk gemaakt, vooral de Compagnonsvaart en daaraan gekoppelde lintbebouwing lenen zich hiervoor. Het afkoppelen, vasthouden en infiltreren van schoon water, biedt in dit gebied grote kansen voor een betere (grond)waterkwaliteit.

Er zijn ook kansen op het gebied van cultuur en recreatie. Vooral de combinatie water, cultuur en recreatie biedt kansen. Met een accent op beleving van de cultuurhistorie kan ook bijvoorbeeld de Turfroute aangegrepen worden.

Op de bij het waterplan behorende knelpuntenkaart is aangegeven dat de lieteteelt in het gebied een knelpunt is. Wat de waterkwaliteit betreft, vormen niet alleen stikstof en fosfaat een probleem, maar ook een aantal bestrijdingsmiddelen.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) (2005)

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar. Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoersbeleid voeren. Hoofddoelstellingen zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu.

Het GVVP is kader voor het verkeersbeleid en de te treffen maatregelen. Er is een verkeersmodel voor Heerenveen ontwikkeld waarin de verkeersintensiteiten van het jaar 2000 zijn aangegeven en waarin een verwachting van de intensiteiten voor 2015 is gegeven.

Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

Milieubeleidsplan 'Stap nu Over' (2008)

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruimte creëren voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten dient te worden voorkomen. De huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient eventueel geborgd en vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid erop gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

Woonplan (2006)

Het woonbeleid van de gemeente Heerenveen voor de periode tot 2015 is uitgewerkt in het Woonplan 'De ambitie plus' (2006). In de structuurschets A7 is gekozen voor een verdere bundeling en concentratie van de woningbouw in drie grote stedelijke centra.

Daarbij wordt aandacht besteed aan de uitstraling van het landelijk gebied en de positie van de dorpen. Voor de dorpen is naast behoud van versterking van de bestaande karakteristieke kenmerken, de sociale structuur van belang. Met uitbreiding van de dorpen moet terughoudendheid worden betracht: woningbouw voor de eigen behoefte. Het woningbouwprogramma voorziet Jubbega de komende jaren (2008-2015) in een woningtoename van 39 huizen.

Quick Scan Woningbouw Jubbega (2008)

In de Quick Scan Woningbouw Jubbega wordt onderbouwd op welke wijze de vrijkomende schoollocaties in Jubbega moeten worden ingevuld. Tevens wordt in deze Quick Scan geadviseerd om op korte termijn te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw in de periode na invulling van de schoollocaties, omdat op dit moment niet in dergelijke plannen wordt voorzien en het dorp feitelijk op slot zit. Een dergelijk onderzoek zou op basis van een volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige, ruimtelijke en planeconomische analyse moeten en in overleg met de lokale bevolking. Belangrijk daarbij is ook te bezien in hoeverre de bestaande (huur)woningvoorraad geherstructureerd dient te worden.

Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland

Het doel van het landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland is de achteruitgang van de herkenbaarheid van het landschap te stoppen en zo mogelijk de herkenbaarheid te versterken. Jubbega ligt in het landschapstype 'Hoogveenontginning met wijken'. Het gebied rond Jubbega is verdeeld in twee deelgebieden, het zuidwesten en het noordoosten.

De wijken in het zuidwesten zijn grotendeels behouden gebleven, een bijzondere wijk is de 10e wijk die vroeger een verbinding met de Tjonger vormde.

Haaks op het lintdorp en de vaart is er sprake van opstreckende verkaveling. De typerende openheid is verdwenen door grote hoeveelheid verspreide bospercelen, singels en elzenopslag langs de wijken, daardoor heeft het een half-besloten karakter en is er weinig onderscheid met de woudontginningen. Het gebied slibt dicht, als gevolg hiervan zijn de wijken niet overal meer zichtbaar in het landschap. Langs de Schoterlandse Compagnonsvaart staat karakteristieke veenkoloniale lintbebouwing, grotendeels begeleid door laanbeplanting. Historische elementen zijn de veensluizen en de toenmalige Schoterlandse leidijk.

In het noordoosten is de openheid deels verdwenen (wel opener dan in deelgebied Jubbega-zuidwest). Dit komt door veel opslag en elzen langs de wijken, langs één of twee zijden van de wijken.

In beide deelgebieden is de oorspronkelijke structuur matig herkenbaar en de prioriteiten liggen dan ook op het behoud en het herstel van het de oude wijkstructuur in een regelmatig patroon. Voorkomen moet worden dat het gebied dichtslibt door bosaanleg. Ook de karakteristieke lintbebouwing langs de Schoterlandse Compagnonsvaart moet worden behouden. Met name door het verwijderen van beplanting en op sommige plaatsen de laanbeplanting aan te vullen, moet de karakteristieke structuur hersteld worden.

Nota Woonservicezones

Het integraal beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is uitgewerkt in de Nota Woonservicezone Heerenveen. In deze nota is Jubbega ingedeeld in een woonservicezone samen met Hoornsterzwaag, Oude- en Nieuwehorne en Katlijk.

Van de dorpen in deze woonservicezone hebben Jubbega en Nieuwehorne de meeste voorzieningen voor mensen met een zorgvraag. Deze dorpen zijn in de Dorpennota uit 1993 ook aangewezen als kerndorpen.

In Jubbega is de MFA 'De Kompenije' (voorheen de Expansiehal) uitgebreid. In de MFA zijn diverse functies gehuisvest, waaronder de functies van het dienstencentrum en het zorgkruispunt.

In de directe nabijheid van de MFA zijn twaalf zorgwoningen gerealiseerd voor ouderen en circa zevenentwintig levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt gestreefd naar de realisatie van achttien beschermde woningen voor ouderen met psychogeriatrische klachten.

Strategische Woonvisie Heerenveen 2010-2025 (juli 2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, is aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij nu en in de toekomst gesteld ziet.

De beleidsdoelstellingen vormen deel een voortzetting en uitwerking van reeds ingezette gemeentelijke beleidslijnen, zoals weergegeven in het beleid uit het vorige Woonplan, De Ambitie Plus. Daarnaast sluiten de geformuleerde beleidsdoelen aan bij o.a. het provinciaal beleid en het Woonconvenant 2009-2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een viertal overkoepelende beleidsdoelen:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: De woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: De bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: Er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: Het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20 %.
- Duurzaamheid en energie: Het energiegebruik van de Heerenveense woningen wordt teruggebracht en we zetten in op het verbeteren van ons milieurendement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

3.3

Overig gemeentelijk beleid

Beroepsuitoefening-aan-huis

Onder bepaalde voorwaarden is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen. Het betreft de volgende voorwaarden:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie.
- Er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

Logiesverstrekking

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' wordt een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij woningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan deze mogelijkheid worden toegestaan indien de ruimte die hierdoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte met een maximum van 50 m². Voor agrarische bedrijven geldt dat de logiesverstrekking alleen mag worden ondergebracht in het gebouw waarin ook de dienstwoning is gevestigd.

Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen

Op 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen en wordt het aan de gemeente zelf overgelaten in hoeverre ruimte wordt geboden voor (kleinschalige) kampeerterreinen. De gemeente heeft haar beleid ten aanzien daarvan neergelegd in de Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen. Hiermee is de beleidsnotitie WOR uit 2002 vervallen. In de kadernotitie wordt geconstateerd dat kleinschalige kampeerterreinen, voorheen ook wel kamperen bij de boer genoemd, een belangrijke basis vormen voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Om het recreatieve imago van Heerenveen te benadrukken wil de gemeente kleinschalige kampeerterreinen faciliteren. Om de diversiteit van het aanbod zoveel mogelijk te vergroten is het opzetten van een kleinschalige camping niet uitsluitend aan agrarische bedrijven en boerderijen. De gemeente wil deze mogelijkheid daarom ook een ieder bieden. Daarbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Maximaal 15 standplaatsen (voor agrarische bedrijven en voormalige boerderijen geldt een maximum van 25 standplaatsen).
- Maximaal 50 meter verwijderd van de eigen bebouwing (bij 25 standplaatsen maximaal 100 meter verwijderd), en:
- Op niet minder dan 50 meter afstand van de woningen van derden.
- Een onderlinge afstand van 500 meter.

De gemeente biedt verder in beperkte mate ook ruimte voor detailhandel (maximaal 25 m²) en horeca (maximaal 50 m²) bij kleinschalige kampeerterreinen.

Notitie gebouwen bij woningen

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen opnieuw vastgesteld. Op grond van dit beleid wordt bij recht 50 m² aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. In het buitengebied kan een omgevingsvergunning worden verleend tot 150 m². Ook voor monumenten kan een omgevingsvergunning worden verleend tot 150 m² en in het buitengebied tot 200 m². De afstand tussen het hoofgebouw en erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 25 m. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

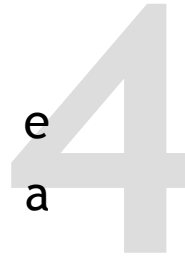
Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie

Om tot een planologisch en maatschappelijk verantwoorde inpassing van antenne-installaties te komen zijn er beleidsuitgangspunten vastgesteld. Hierin zijn ruimtelijke voorwaarden gesteld aan de plaatsing van dergelijke masten. Als geschikte locaties voor antenne-installaties in dorpen zijn aangewezen sportvelden, winkelcentra, kantoren en op openbare en bijzondere gebouwen (van hoger dan 15 meter). Hiervoor dient in een nieuw bestemmingsplan een maximale mast hoogte-eis van 40 meter (en in geval van 'site-sharing' 45 meter) gekoppeld te zijn.

Beleidsnotitie cultureel erfgoed en monumenten

Met de nota Cultuurhistorisch Erfgoed gemeente Heerenveen (vastgesteld op 4 oktober 2010) wordt het cultuurhistorisch erfgoed meer integraal en structureel ingekaderd binnen gemeentelijke planvorming en toetsing. De bestaande inventarisaties van monumentale gebouwen en bomen zijn met deze nota geactualiseerd en uitgebreid, zowel kwalitatief als kwantitatief. In de nota wordt een verdubbeling voorgesteld van het aantal gemeentelijke monumenten. Ook is in de nota het hele grondgebied van de gemeente voorzien van gebiedsbeschrijvingen waarin de cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken van die gebieden worden neergelegd. Die cultuurhistorische gebiedsanalyse is de achtergrond waartegen de monumentenselectie heeft plaatsgevonden en die in de toekomst kan dienen als historisch en landschappelijk kader waartegen bouwplannen en gebiedsontwikkelingen kunnen worden afgewogen. In de nota zijn in Jubbega enkele panden aangewezen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzingen zijn nog niet definitief. De formele procedure om deze aanwijzing toe te kennen, is nog niet gestart. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het nieuwe beleid.

Dorpsvisie Jubbega



4.1

Inleiding

Met het project plattelandsvernieuwing wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de leefbaarheid van het platteland te verbeteren en hoe de gemeente de dorpsbewoners hierin kan ondersteunen. Daarom ontwikkelt de gemeente in de komende jaren een zogeheten programma plattelandsvernieuwing. Dit gebeurt onder andere in samenwerking met de verenigingen van Plaatselijk Belangen. Zij hebben, ondersteund door de Stichting Doarpswurk, zogenaamde dorpsvisies gemaakt. De dorpsvisies zijn gemaakt voor en door de dorpsbewoners. Een dorpsvisie bevat een analyse van het dorp, een inventarisatie van sterke en zwakke punten, en een inschatting van kansen en bedreigingen. Een dorpsvisie kan ook een lijst met wensen bevatten. De dorpsvisies zijn daarom nuttig voor de vernieuwing van de bestemmingsplannen. De visies worden gebruikt om, waar nodig, een uitvoeringsagenda te maken. Daarbij wordt gekeken of er iets moet veranderen in of rond het dorp, en wordt een keus gemaakt hoe en wanneer maatregelen uitgevoerd en gefinancierd worden.

4.2

Thema's dorpsvisie Jubbega

De dorpsvisie behandelt verschillende thema's. Per thema is beschreven welke zaken belangrijk zijn voor het dorp, welke behouden en waar mogelijk verbeterd of versterkt moeten worden. Niet alle zaken kunnen door een bestemmingsplan geregeld worden. Sommige zaken hebben geen duidelijk ruimtelijk component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. De volgende zaken uit de dorpsvisie lenen zich mogelijk voor vertaling in het nieuwe bestemmingsplan.

Tabel 3. Zaken met een ruimtelijke component uit de dorpsvisie

Landschap
<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande landschapselementen mogen niet verdwijnen ten behoeve van grootschalige landbouw. - Voorkomen dat door verdergaande schaalvergroting agrarische bedrijven uit het landschap verdwijnen. Om dit te voorkomen kunnen leegkomende boerderijen een passende herbestemming krijgen. - Het behoud en soms herstel van sluizen, bruggen en wijkenpatroon. - Het behoud en soms herstel van oude boerderijen en dorpsbepalende panden en misschien wel een school. - Een versoepeld beleid invoeren voor het wijzigingen van bestemmingsplannen op de boerenerven/panden, zodat bedrijven deze kunnen betrekken, op voorwaarde van behoud van uiterlijk. - Het openstellen van goede fietspaden langs de vaart en over Staatsbosbeheerpaden.
Woningbouw
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet in kaart worden gebracht welke gebouwen er in de toekomst voor nieuwbouw in aanmerking komen. - Er zou elk jaar een stuk vrijgemaakt kunnen worden voor kleinschalige en vrij betaalbare dorpsuitbreiding, zoals nu bij de Line; beter bekend als de huidige nieuwbouw. Maar eerst zal er gefocust moeten worden op inbreiding. - Geen hoogbouw. - Bestaande goedkope huurwoningen, voornamelijk in de buitengebieden, zullen behouden moeten blijven. - Nieuwbouwgrond moet ter beschikking worden gesteld voor woningbouw op voorwaarde dat er zonnecollectoren of warmtepompen geplaatst worden.
Verkeersveiligheid
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet een oplossing gevonden worden voor het fietsverkeer langs de J. Alberdaweg en de H. de Vosweg, eventueel door aanleg van een nieuw fietspad. - Trottoir aanleggen vanaf de Derde Sluis tot de Hommedraai.
Werkgelegenheid
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet een nieuw bedrijventerrein in Jubbega worden ontwikkeld. De meest voor de hand liggende optie is de P.W. Janssenweg, zo dicht mogelijk bij de Schoterlandseweg. - Jubbega heeft behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemers. - Bestaande bedrijven moeten de mogelijkheid krijgen om uit te breiden op eigen locatie.
Jeugd
<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek naar de mogelijkheden van een skatebaan. - Er moet een muziekrimte voor de jeugd gecreëerd worden zodat de popcultuur terug komt in Jubbega. - Realisatie van een fitnessaccommodatie.
Ouderen
<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn op dit moment voldoende zorgwoningen, maar de vraag is of dit zo blijft, gezien de vergrijzing in de toekomst. - Het creëren van een ontmoetingsplek bij de Jeu de Boulesbaan. - Realiseren van een huiskamerproject.
Recreatie
<ul style="list-style-type: none"> - Het fietspad van de dorpskern tot de 17e wijk herstellen.
Sport en ontspanning
<ul style="list-style-type: none"> - De Jeu de Boulesbaan moet straks weer een plekje krijgen in het geheel van De Kompenije. Eventueel bij 'De Tunen' waar al een hangplek voor ouderen is. - Het bouwen van starterswoningen voor jonge gezinnen om een tekort aan jeugdleden tegen te gaan. - Een speelveldje bij de MFA voor de naschoolse opvang. Ook de jeugd moet er gebruik van kunnen maken.

4.3

Relatie met het bestemmingsplan

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten “input” voor de inhoud van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is dan ook beoordeeld in hoeverre, gelet op de wettelijke kaders waar de gemeente zich aan moet houden, met de inhoud van de dorpsvisie rekening kan worden gehouden. Omdat het bestemmingsplan zich beperkt tot toegelaten gebruiks- en bebouwingsregels, kan dat ook alleen voor zover de onderwerpen uit de dorpsvisie daarvoor relevant zijn. Uit hoofdstuk 6 over de planuitgangspunten is te herleiden in hoeverre met deze onderwerpen uit de dorpsvisie rekening kon worden gehouden.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

5

Naast het feit dat een nieuw bestemmingsplan binnen het vigerend beleid van Europa, het rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven.

Achtereenvolgens komen ecologie, archeologie, water, milieuaspecten, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid aan bod.

5.1

Ecologie

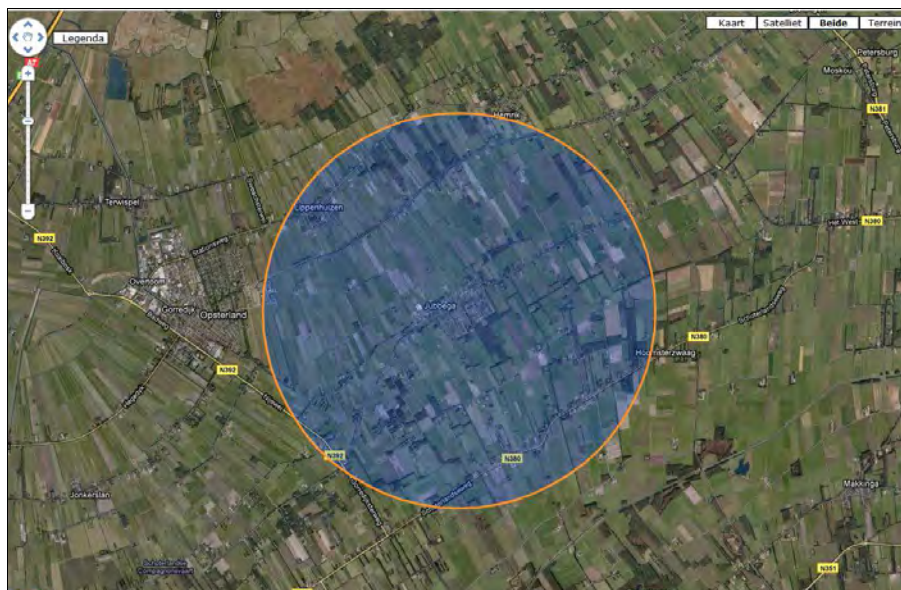
De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Binnen een straal van 4 km rondom het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig, zoals te zien is in figuur 4.

ONDERZOEK



Figuur 4. Fragment atlas beschermde natuurgebieden
(Bron: Ministerie van LNV)

In verband met de woningbouw aan onder andere de Schoolweg en de Buntgras, heeft er een ecologische beoordeling plaatsgevonden op deze locaties. Het gaat hierbij in het bijzonder om toetsing aan de Flora- en faunawet en de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn.

Het onderzoek wees uit dat de plannen niet strijdig zijn met zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn, omdat geen sprake is van significant negatieve effecten in het kader van deze regelgeving. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet verstoring van nestelende en broedende vogels worden tegengegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2.

In het overige deel van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden. Dit vergt echter geen regeling in het bestemmingsplan. De juridische basis voor deze onderzoeksplicht is gelegen in de Flora- en Faunawet.

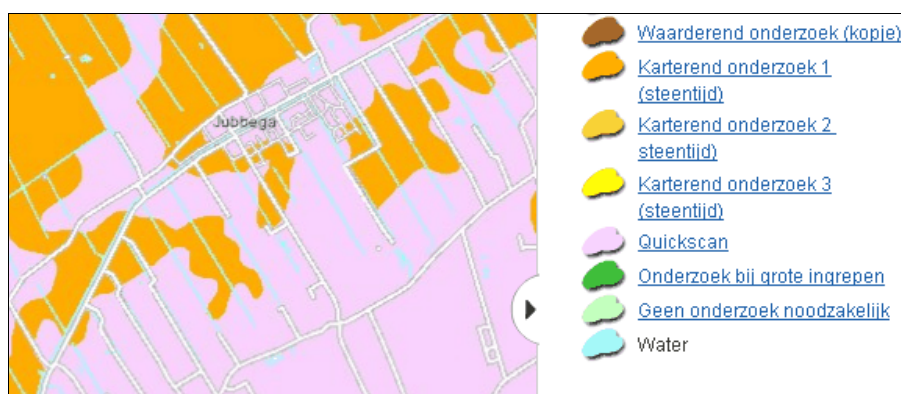
Indien bij het uitvoeren van werkzaamheden versterking van nestelende en broedende vogels wordt tegengegaan, wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

5.2

Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Recent is er een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden die de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.



Figuur 5. Fragment FAMKE steentijd - bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân)

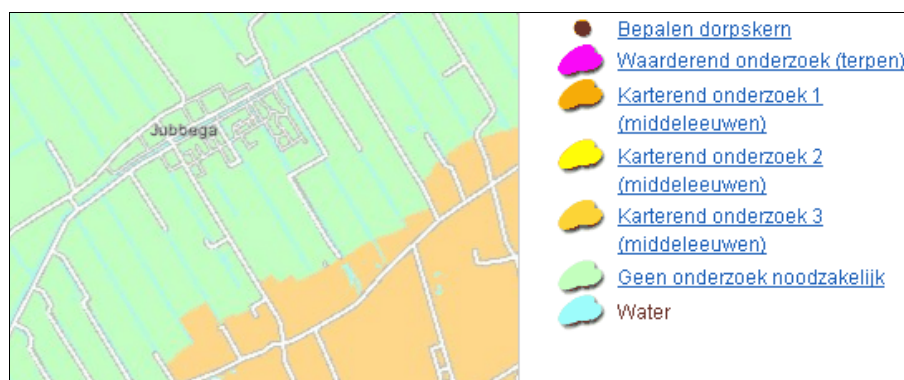
Voor het plangebied van Jubbega geeft de FAMKE voor wat betreft de periode steentijd-bronstijd aan dat wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn (figuur 5), maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

ONDERZOEK

Uit de FAMKE blijkt verder dat het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied en het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied in een gebied liggen waar zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel

zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit de laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.



Figuur 6. Fragment FAMKE ijzertijd - middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Volgens de kaart advies ijzertijd - middeleeuwen (figuur 6) is er in Jubbega geen onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Zowel voor de vrijkomende schoollocaties aan de Schoolweg als aan het Buntgras geldt dat de provincie voor wat betreft de periode Steentijd - Bronstijd beveelt bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen geldt dat er geen onderzoek noodzakelijk is.

Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in een planologische ingreep met een oppervlakte van meer dan 5000 m², is een archeologisch onderzoek niet van toepassing.

Het bestemmingsplan heeft verder een consoliderend karakter en het is dan ook niet waarschijnlijk dat er elders in het plangebied ingrepen met een ruimte van meer dan 500 m² zullen plaatsvinden. Voor het geval dat een dergelijke ingreep toch plaatsvindt, is een dubbelbestemming opgenomen op de gronden waarvoor het karterend onderzoek 1 geldt. Hiermee wordt geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen van meer dan 500 m² onderzoek moet worden gedaan naar de archeologische waarden.

In dit gebied valt ook de Multifunctionele accommodatie aan de Ericalaan. Er is voor de bouw van de MFA door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef uit Zuidhorn een inventariserend onderzoek uitgevoerd, het rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. De conclusie daarvan was dat er geen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische sporen. Verder onderzoek was daarom niet nodig. Voor dit gebied is de dubbelbestemming daarom niet opgenomen.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door archeologische waarden belemmerd.

5.3

Water

Watertoets

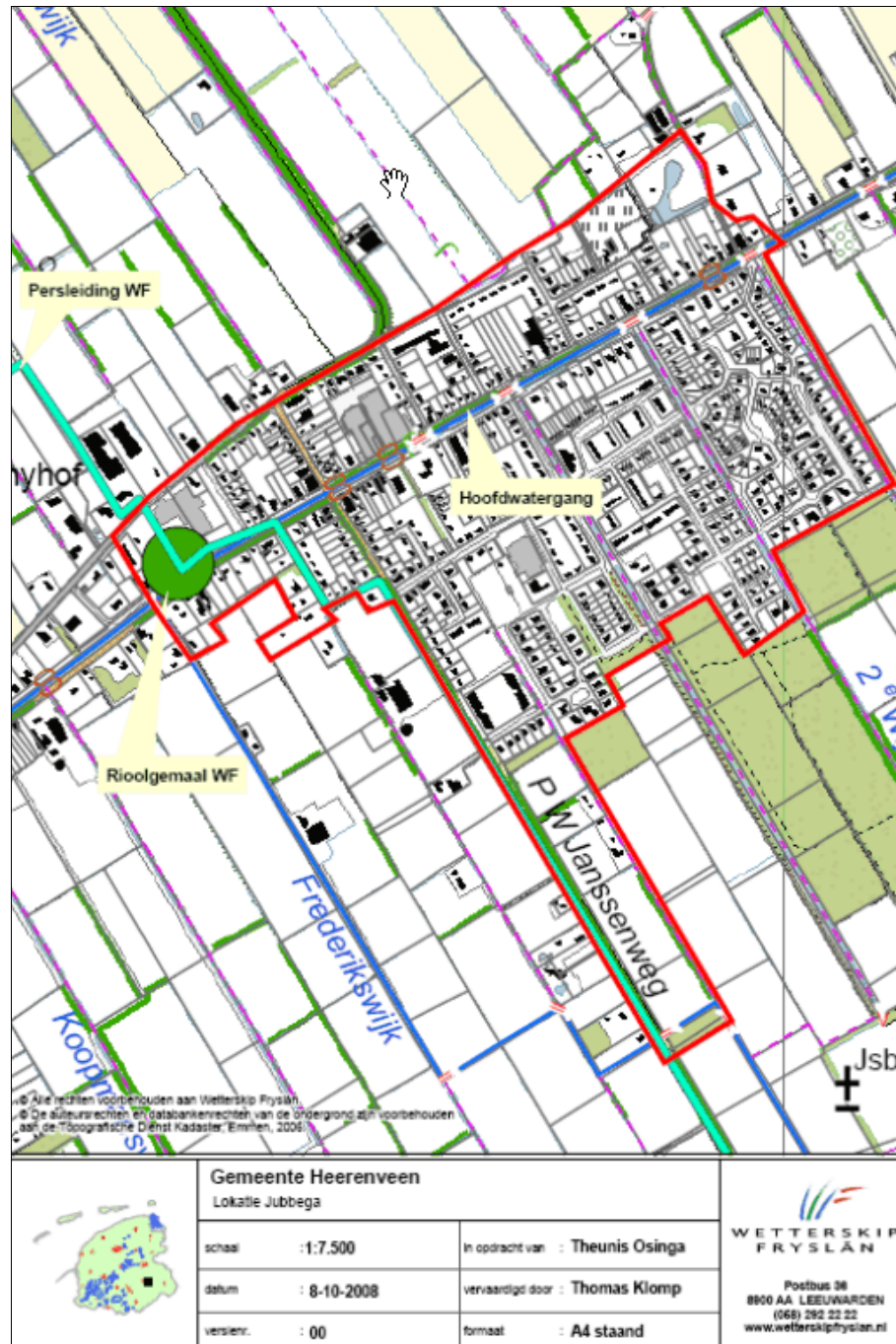
Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen. Het is de bedoeling dat de watertoets fungeert als procesinstrument. Daarnaast dient de watertoets om tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen te komen.

Advies Wetterskip Fryslân

In het kader van de watertoets is contact gezocht met het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft advies gegeven over de hoofdwatertangen, het compenseren van oppervlaktewater en rioolgemalen en persleidingen:

Hoofdwatertangen

De Schoterlandse Compagnonsvaart is bij het Wetterskip aangemerkt als hoofdwatertang. De hoofdwatertang heeft een belangrijke af- en doorvoerfunctie binnen het stedelijk gebied van Jubbega. In verband met het beheer en onderhoud, dient de hoofdvaart te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip. De schouwpaden bij een hoofdwatertang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met het Wetterskip worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.



Figuur 7. Waterkaart (Bron: Wetterskip Fryslân)

Compensatie oppervlaktewater

Bij een toename van verhard oppervlak dient ter compensatie nieuw oppervlaktewater gerealiseerd te worden. In Jubbega dienen een tweetal zaken nog gecompenseerd te worden in de vorm van aanleg van nieuw oppervlaktewater. Het betreft hier de inbreidingsplannen Wolfsklauw en MFC de Kompenije. De te compenseren oppervlaktes zijn 3000 m² voor de Wolfsklauw en ongeveer 4000 m² (nieuwe verharding) bij het MFA de Kompenije. De compensatie voor het toegenomen verhard oppervlak zal dan uitkomen op 700 m² (10% van 7000 m²). Het Wetterskip heeft aangegeven mee te willen denken over de

invulling en uitvoering van deze compensatie. De uitgangsregel bij het Wetterskip is dat oppervlaktewatercompensaties binnen hetzelfde peilgebied worden uitgevoerd.

Rioolgemalen en persleidingen

Aan de S. Brinksmaweg (zie figuur 7 voor locatie) is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Dit rioolgemaal verzorgt de rioolwaterafvoer en -doorvoer binnen Jubbega. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 m om het gemaal. Alle ingrepen binnen deze zone dienen gemeld te worden bij het Wetterskip.

In het plangebied ligt ook een rioolpersleiding. Deze leiding ligt op zowel particulier terrein als op openbaar terrein. Ten behoeve van de bereikbaarheid van deze persleiding voor het Wetterskip wordt in de regels een bebouwingsvrijestrook van 3 meter opgenomen aan weerszijden van de leiding.

5.4

Milieuaspecten

Bedrijvigheid

In Jubbega is vaak sprake van een situatie waarin woningen en bedrijvigheid aan elkaar grenzen. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat de milieuhygiënische situatie niet mag verslechteren. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is hierbij vertrekpunt. Op grond daarvan zijn in beginsel alleen de lichtere bedrijven (milieucategorieën 1 en 2) toegestaan, alsmede, waar aanwezig, het specifieke bedrijf uit categorie 3 of hoger. Uitwisseling met een ander bedrijf uit milieucategorie 3 of hoger is echter niet mogelijk.

In het bestemmingsplan is verder voorzien in de mogelijkheid om in geval van bedrijfsbeëindiging door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in een woonbestemming dan wel ter plekke alleen bedrijven uit de categorie 1 en 2 toe te laten.

Wegverkeerslawaai

Wegverkeer is een bekende bron van geluid waarvoor wetgeving bestaat die overlast moet tegengaan. De Wet geluidhinder bevat regels voor maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege wegverkeerslawaai. De Wet Geluidhinder kent geen zonering voor gebieden waarbinnen een 30 km snelheidsregiem van toepassing is. Voor andere wegen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Omdat alleen de P.W. Janssenweg (gedeeltelijk) niet is aangewezen als 30 km/u zone, is ook alleen deze weg relevant voor de geluidsbelasting. De 48 dB contour van de P.W. Janssenweg ligt op circa 46 meter vanaf het hart van de weg. Uitgangspunt is dat binnen deze geluidscontour het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en evenmin dat door uitbreiding van woningen in

de richting van deze wegen, er situaties ontstaan die in strijd zijn met de Wet geluidhinder. Het bijbehorende akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen aan de Schoolweg en het Buntgras. Aan beide locaties is er een 30 km/u-snelheidsregiem van toepassing. Omdat de Wet Geluidhinder geen zonering kent voor gebieden waarbinnen een 30 km/u-snelheidsregiem van toepassing is, mag het bestemmingsplan wat betreft deze aspecten uitvoerbaar worden geacht.

Ook voor het overige deel van het plangebied mag het bestemmingsplan wat betreft deze aspecten uitvoerbaar worden geacht.

5.5

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wm) (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
2. Een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
3. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de concentratie van de stof.
4. Een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. In het genoemde besluit is bepaald dat activiteiten waardoor de toename van verontreinigende concentraties van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) minder dan 3% van de grenswaarde is, niet in betekende mate bijdragen aan afname van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in een consoliderende regeling voor het plangebied en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Er wordt in beperkte mate voorzien in ontwikkeling. Aangezien ook in de huidige situatie geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij onder andere de bouw van 14 woningen mogelijk wordt gemaakt, geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Aan de regels van de Wet Milieubeheer wordt derhalve voldaan. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

5.6

Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat overwegend in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Op de in tabel 4 vermelde percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Tabel 4. Substantiële bodemverontreiniging (Bron: Nota van Uitgangspunten)

Waar	Wat
Achterzijde S. Brinksmaweg 11	zware metalen
P.W. Janssenweg 88-90	oliecomponenten
Schoolweg 16	oliecomponenten
Ericalaan 24a - terrein MFA 'De Kompenije'	zware metalen

De verontreinigingen van enkele van deze percelen zijn inmiddels (deels) gesaneerd.

In de kwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2005 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige plangebied, op de kaart aangeduid als zone W1 (wonen voor 1900), W2 (wonen 1900-1940), W3 (wonen 1940-1960), W4 (wonen na 1960) en I2 (industrie na 1970), overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging.



Figuur 8. Fragment bodemkaart (Bron: Bodemloket)

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige plangebied zijn diverse locaties onderscheiden. In met name het noordelijk deel van het plangebied (J. Alberdweg, J. van Damweg en P.W. Janssenweg) is sprake van enkele (voormalige) tankstations dan wel olietanks. Door middel van een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd zijn, dan wel beheerst te zijn.

BESTEMMINGSPLAN

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het plangebied. In het huidige bestemmingsplan zijn met name de bestaande functies vastgelegd, zodat aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet direct aan de orde is. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik elders binnen het plangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (bijvoorbeeld in ISV-verband) vormen natuurlijke momenten voor het (deels) saneren van bodemverontreiniging. Verder speelt de aanpak van milieuhygiënische/maatschappelijk urgente bodemverontreiniging volgens het eerder vermelde landelijke spoor een rol.

BODEMSANERING EN GRONDVERZET

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Heerenveen vooralsnog gebruik maakt van het overgangsbeleid. Dit betekent onder meer dat tot 2010 nog gebruik wordt gemaakt van het hui-

dige bodembeheerplan/bodemkwaliteitskaart, gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet uit het Bouwstoffenbesluit.

In het kader van de herontwikkeling van de percelen aan de Schoolweg 16 en de Buntgras 1, zijn door MUG Ingenieursbureau een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd op de betreffende percelen. De rapporten zijn als bijlage 5 en 6 bij deze toelichting gevoegd.

ONDERZOEK

Ter plaatse van het Buntgras 1 is overwegend sprake van lichte bodemverontreiniging. Dit is echter geen belemmering voor het gepland gebruik. Ter plaatse van de Schoolweg 16 is eveneens sprake van lichte bodemverontreiniging. Tijdens het bodemonderzoek is ook een ondergrondse olietankinstallatie onderzocht, welke in het verleden is verwijderd en waar ook bodemsaneringsmaatregelen zijn uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken, kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande woonfunctie.

Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande voor wat betreft de bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.7

Externe veiligheid

Hierbij gaat het om de kans dat iemand overlijdt door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De mate aan externe veiligheid wordt bepaald door twee grootheden te berekenen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij externe veiligheid moet vooral gedacht worden aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven, en aan het transport van zulke stoffen. Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In of nabij Jubbega zijn geen bedrijven gevestigd die een bijzondere risicobron voor kwetsbare functies zijn. Dit blijkt ook uit de risicokaart voor de omgeving.



Figuur 9. Fragment risicoatlas (Bron: Provincie Fryslân)

In het plangebied zijn geen risico veroorzakende inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig die een risico veroorzaken op het plangebied. Er is derhalve geen wijziging van het plaatsgebonden en/of groepsrisico. In het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig met een diameter van 4,5 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze aardgastransportleiding heeft blijkens de risicokaart geen 10^{-6} risicocontour. Voor deze leiding is een zone bestemd waar geen bebouwing is toegestaan en waar een omgevingsvergunning nodig is voor grondroerende werkzaamheden. Het plan voorziet bij deze leiding ook geen wijziging van het groepsrisico.

KWETSBARE OBJECTEN

Kwetsbare objecten zijn woningen, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet zelfredzame mensen aanwezig zijn. Deze gebouwen staan op de kaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting. Binnen het plangebied vallen enkele kwetsbare objecten, namelijk de scholen, de sporthal en het jongeren centrum.

CONCLUSIE

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het plan

6

Dit hoofdstuk bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen die aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.1

Ruimtelijke structuur

Belangrijk uitgangspunt is om de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp, zoals deze ook is beschreven in hoofdstuk 2, vast te leggen. Dat houdt in dat de wegen-, water- en groenstructuur is inbestemd overeenkomstig de bestaande situaties. Dat zelfde geldt voor de bebouwing waarbij de regels in het bestemmingsplan er op gericht zijn om de bestaande karakteristiek te handhaven. Er wordt, gelet op het gemeentelijk beleid niet voorzien in een planmatige uitbreiding van het dorp.

Binnen het plangebied is voorzien in een tweetal inbreidingslocaties. Dit betreffen de voormalige schoollocaties aan de Schoolweg en de Buntgras.

Voor de ontwikkeling van deze uitbreiding is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 7). Dit beeldkwaliteitsplan zal tegelijkertijd met dit bestemmingsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Jubbega. De ontvening heeft een onuitwisbare stempel gedrukt op de ontwikkeling in en om Jubbega. Het orthogonale vervoer- en ontwateringspatroon veroorzaakten een orthogonaal bebouwings- en wegenpatroon. Landschap, wegen en bebouwing zijn onlosmakelijk met elkaar verweven in dit orthogonale patroon.

Aan de noord- en westkant van Jubbega is de grens tussen dorp en landschap nogal scherp (weg en voorkantbebouwing). Aan de zuid- en oostkant echter is er sprake van een meer geleidelijke overgang; de achtertuinen lopen naadloos over in het landschap.

Aan het Buntgras zullen zes twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden. Vier van deze woningen zijn met de voorzijde aan het Buntgras gesitueerd. De overige twee woningen zijn met de voorzijde aan de Ericalaan gesitueerd. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de bijgebouwen, zal er aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing.

Aan de Schoolweg zullen acht vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Zes woningen zijn met de voorzijde aan de Schoolweg gesitueerd, de overige twee zullen aan de Ekke Dijkstraweg gerealiseerd worden. Ook voor deze woningen geldt dat er aansluiting zal worden gezocht bij de bestaande bebouwing.

6.2

Functionele structuur

In het plangebied is overwegend sprake van woningen. Daarnaast zijn er in het plangebied enkele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De bestaande functies zijn overeenkomstig de bestaande situatie inbestemd, met uitzondering van de eerdergenoemde schoollocaties.

6.2.1

Woningen

Alle bestaande woningen zijn inbestemd in de huidige maatvoering, waarbij uiteraard ruimte is geboden de woningen aan te passen en uit te breiden. Het bestemmingsplan voorziet daarom in een regeling voor het uitbreiden van woningen door middel van het oprichten van erfbebouwing. Een ander uitgangspunt hierbij is de karakteristieke elementen van de lintbebouwing te handhaven. In de bouwregels is daarom aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' die ook beoogt om de karakteristiek van de lintbebouwing te handhaven.

Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen (kadernotitie Herziening beleid aan-, uit- en bijgebouwen)

Erfbebouwing mag worden opgericht in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen alsmede overkappingen, mits geplaatst op 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan en tot een maximale oppervlakte van 100 m². Voor Rijksmonumenten en beeldbepalende panden kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken voor een gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 150 m². Erfbebouwing mag niet als woning worden gebruikt. Wel is toegestaan om een woonfunctie zoals een bibliotheek of een sauna daarin onder te brengen. Afwijken bij een omgevingsvergunning is wel mogelijk voor bewoning van vrijstaande erfbebouwing in het kader van mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Dienstwoningen

Bestaande dienstwoningen zijn inbestemd. De bouwregels voor woningen zijn ook op dienstwoningen van toepassing. Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid tot de bouw van nieuwe dienstwoningen, tenzij het vervanging van bestaande dienstwoningen betreft.

6.2.2

Bedrijvigheid

Bedrijventerrein

In het plangebied komt één bedrijventerrein voor, gelegen aan de Singel. De daar gevestigde bedrijven zijn positief inbestemd in de huidige maatvoering. Alleen de vestiging van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst

‘Bedrijven en Milieuzonering’ is toe gestaan. Afwijken bij een omgevingsvergunning is mogelijk voor bedrijven die in een hogere categorie vallen, maar die qua milieueffecten gelijk zijn te stellen met bedrijven in de lagere categorieën.

Bestaande bedrijfswoningen zijn inbestemd, maar er is niet voorzien in de bouw van nieuwe bedrijfswoningen om een nadelige invloed op de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven te voorkomen. Per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.

Bedrijvigheid-aan-huis

Bij alle grondgebonden woningen is de mogelijkheid geboden voor beroepsuitoefening-aan-huis, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de begane grond met een maximum van 50 m². Zolang de bedrijfsfunctie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, is bedrijvigheid aan huis toegestaan. De overige voorwaarden zijn opgenomen in de kadernotitie ‘Bedrijvigheid bij wonen’.

Detailhandel en horeca

Winkels en horecabedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en de levendigheid in het dorp. Jubbega is op de plaats Heerenveen na de belangrijkste aankoopplaats in de gemeente Heerenveen. De functies zijn apart inbestemd met de bestemmingen ‘Detailhandel’ respectievelijk ‘Horeca’. Om ruimte te bieden voor eventuele uitbreidingsbehoeften, is ruimte geboden om de aanwezige bebouwing qua oppervlakte met ten hoogste 25% uit te breiden. Het bouwvlak op de plankaart geeft de uitbreidingsmogelijkheden weer.

6.2.3

Verkeer en infrastructuur

Bestaande (verharde) wegen en de waterwegen zijn inbestemd. Nieuwe tracés/ontsluitingen op het terrein van de (water)wegen worden op korte termijn niet verwacht; wel kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid een onvoorzien nieuw of veranderd tracé worden geregeld. Er is een regeling getroffen voor nutsleidingen en straalpaden voor zover het hoofdtransportleidingen of laagliggende straalpaden betreft.

6.2.4

Recreatie en toerisme

Onder het motto “pauzeren bij de boer” kunnen boerderijen en woningen in het plangebied langs toeristische (fiets)routes toestemming krijgen een verkooppunt van consumptie op te richten. In het bestemmingsplan zal dit via een omgevingsvergunning worden geregeld, waarbij ten behoeve van deze beperkte vorm van horeca een bijgebouw mag worden opgericht van maximaal 10 m². Deze in de notitie ‘Consumptieverkooppunten Buitengebied’ vastgelegde beleidlijn van de gemeente is in het bestemmingsplan opgenomen.

Met betrekking tot de kleinschalige verblijfsrecreatie en het vervallen van de Wet Openluchtrecreatie per 1 januari 2008 is er nieuw beleid gemaakt. Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit het volgende:

- maximaal 15 standplaatsen (voor agrarische bedrijven en voormalige boerderijen geldt een maximum van 25 standplaatsen);
- maximaal 50 meter verwijderd van de eigen bebouwing (bij 25 standplaatsen maximaal 100 meter verwijderd), en:
- op niet minder dan 50 meter afstand van de woningen van derden;
- een onderlinge afstand van 500 meter.

De gemeente biedt verder in beperkte mate ook ruimte voor detailhandel (maximaal 25 m²) en horeca (maximaal 50 m²) bij kleinschalige kampeerterreinen.

Verder biedt het bestemmingsplan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid toestemming te verlenen voor de vestiging van logiesverstrekking (Bed & Brochje). Daarbij moet wel aan de volgende criteria zijn voldaan:

- niet in vrijstaande gebouwen;
- ten hoogste 30% van de vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

6.2.5

Welzijn en voorzieningen

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig. De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn positief inbestemd. Tevens is er enige uitbreidingsruimte geboden om eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de bebouwing te kunnen uitvoeren. Ook een zekere uitwisseling van functies is mogelijk gemaakt. Deze functies hebben daarom de algemene bestemming 'Maatschappelijk' gekregen, waarbinnen sociaal-maatschappelijke, religieuze en sociaal-culturele functies toegestaan zijn.

Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Groen' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - begraafplaats'.

6.2.6

Monumenten

In zowel de gemeentelijke Monumentenverordening als in de Monumentenwet 1988 zijn regels opgenomen om de monumentale panden te beschermen. In dit bestemmingsplan is daarom geen regeling opgenomen. Hiermee wordt dubbele wetgeving voorkomen.

6.2.7

Windmolens

De gemeente is in principe voorstander van de toepassing van schone energie, waartoe ook windenergie behoort. Echter stelt de gemeente zich op het standpunt, dat solitaire windmolens in het buitengebied van de gemeente niet gewenst zijn vanwege de landschappelijke gevolgen. Ook de ontwikkeling van een windmolencluster wordt in het buitengebied van de gemeente uitgesloten. Evenmin is het wenselijk de dorpen vrij te geven voor het plaatsen van windmolens.

6.2.8

Paardrijbakken

Bij zowel agrarische bedrijven alsook bij grotere particuliere woningen in het landelijke gebied, worden in toenemende mate paardrijbakken aangelegd. Waar het gaat om open manegebakken is het van belang dat deze niet het straatbeeld gaan bepalen. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat voor het aanleggen van een paardrijbak een omgevingsvergunning is vereist. Om te voorkomen dat de bakken het straatbeeld gaan bepalen, zal bij het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning er op gelet worden dat de paardrijbakken een goede landschappelijke inpassing kennen. Ook zal gelet moeten worden op de milieuaspecten (geur- en stofhinder). Bovendien moeten ze óp c.q. direct bij de bouwpercelen worden gesitueerd, in ieder geval niet verder dan 50 m vanuit de (bedrijfs-)woning, zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw en zal het oprichten van lichtmasten niet worden toegestaan.

6.2.9

Zendmasten

In ruimtelijke zin is met name de locatie van de masten alsook hun aantal en hun hoogte relevant. Uitgangspunt voor het buitengebied is, dat zendmasten alleen zijn toegestaan langs de A7, de A32 en de Schoterlandseweg. Voor de situering geldt als voorwaarde, dat masten op of nabij aanwezige hoge obstakels (zoals hoogspanningsmasten, hoge bomen, voedersilo's, etc.) moet worden geplaatst. In natuurgebieden en open landschappen zijn geen zendmasten toegestaan. Aan de uitgangspunten is een aantal algemene richtlijnen gekoppeld, die onder meer betrekking hebben op de maximale hoogte van masten, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande masten en hoge bouwwerken, etc. Om de bouw van zendmasten mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die een mast van ten hoogste 40 m mogelijk maakt. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het plaatsen van antennes op gebouwen mogelijk maakt.

6.3

Uitwisselbaarheid en flexibiliteit

Het nieuwe bestemmingsplan wil inspelen op gebruiksveranderingen die zich tijdens de looptijd van het bestemmingsplan kunnen voordoen. Met name bij bedrijfs- en winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en agrarische bedrijven kan zich de situatie voordoen dat er voor het pand een nieuwe functie gevonden moet worden. Wanneer binnen de toegekende bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de bestemming van deze panden te wijzigen in een woonbestemming.

Tabel 5. Wijzigingsbevoegdheden

Bestemming	Kan (door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) worden gewijzigd in:
Bedrijf	Wonen-1, Wonen-2 en Maatschappelijk
Detailhandel	Wonen-1, Wonen-2 en Maatschappelijk
Horeca	Wonen-1, Wonen-2 en Maatschappelijk
Maatschappelijk	Wonen-1, Wonen-2

7.1

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat waarvoor de grond mag worden gebruikt en wat er op gebouwd mag worden. Zo geeft een bestemmingsplan bijvoorbeeld aan welke gronden wel of niet bebouwd mogen worden, hoe hoog en breed de bebouwing mag worden, of er winkels of horeca zijn toegestaan en welke gebieden zijn bestemd voor openbaar groen of verkeer.

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

1. Een planverbeelding

De planverbeelding is een plattegrond van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Met kleuren en arceringen laat de kaart zien welke planregels in het gebied gelden.

2. De planregels

In de planregels staat welk gebruik en wat voor soort bebouwing is toegestaan in een bepaald gebied. Bouwbepalingen leggen vast hoe er gebouwd mag worden. Zo wordt bijvoorbeeld de maximale hoogte of breedte van bouwwerken genoemd.

3. Een toelichting

In de toelichting wordt het plangebied beschreven. De gemeente maakt hierin duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied. In veel gebieden verandert weinig of niets, andere gaan flink op de schop.

Met een bestemmingsplan kan niet alles geregeld worden. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik van grond en de bouwvorm op deze grond. In een bestemmingsplan kunnen dus bijvoorbeeld geen verkeersregels opgenomen worden. Overlast door hardrijden of parkeren kan het plan daarom niet voorkomen. Ook zaken zoals als de kleur of brandveiligheid van woningen kan het bestemmingsplan niet regelen.

De Wet ruimtelijke ordening kent verder het principe van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan alleen toelaat dat bepaalde dingen worden gebouwd of dat gronden voor bepaalde doelen worden gebruikt. Een bestemmingsplan kan echter niet afdwingen of verplichten dat dat ook gebeurt.

7.2

De bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn drie verschillende fasen te onderscheiden:

1. Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

3. Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en/of er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3

De plansystematiek

Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals die in werking zijn getreden op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) zoals die op 1 januari 2010 in werking is getreden toegepast. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en de regels overeenkomstig de standaard zijn opgesteld. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van wat betreft de naam een standaard bestemming en een standaard omschrijving van begrippen.

Analoog en digitaal

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan.

Standaard hoofdstukindeling regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaard wijze opgesteld, namelijk:

- Inleidende regels:
 - Begrippen.
 - Wijze van meten.
- Bestemmingsregels:
 - Bestemmingen.
- Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel.
 - Algemene gebruiksregels.
 - Algemene afwijkingsregels.
 - Algemene wijzigingsregels.
 - Algemene procedureregels.
- Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht.
 - Slotregel.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan achtereenvolgens uit:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels.

In de regels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

BESTEMMINGOMSCHRIJVING

BOUWREGELS	<p>Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) zijn afhankelijk van de bestemming in de regels, of op de planverbeelding aangegeven.</p> <p>Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.</p> <p>De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.</p>
ANTI-DUBBELTELREGEL	<p>Algemene regels</p> <p>Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.</p>
ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS	<p>Dit geldt ook voor de bevoegdheden tot afwijken: deze zijn in de algemene regels opgenomen.</p>

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig het Bro en de SVBP2008 zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

7.4

De bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' geldt voor de agrarische cultuurgronden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter.

Bedrijf (artikel 4)

Binnen deze bestemming valt het in het dorp gevestigde autobedrijf, de ijzer en metaalhandel, het carrosseriebedrijf en bedrijven die vallen in de milieucategorieën 1 en 2. Binnen deze bestemming zijn de bedrijfswoningen aangeduid. Daar waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. Door middel van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning kan een bedrijf gevestigd worden dat gelijk te stellen is met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven.

Bedrijf - Gasverdeelstation (artikel 5)

Deze bestemming is gericht op de gasverdeelstations. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht ten behoeve van gasverdeelstations, uitsluitend binnen een bouwvlak. De bouwmaten staan op de plankaart aangegeven.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 6)

Binnen deze bestemming vallen gebouwen ten behoeve van openbaar nut en gebouwen ten behoeve van gasvoorziening. Deze gebouwtjes dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maten voor deze gebouwen staan op de plankaart aangegeven.

Detailhandel (artikel 7)

De in het dorp gevestigde detailhandelsbedrijven, zoals de supermarkt, vallen binnen deze bestemming. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden en per bestemmingsvlak mogen slechts gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd. Tevens is binnen deze bestemming één bedrijfs-woning per bedrijf toegestaan. De gronden mogen niet voor horecadoeleinden gebruikt worden.

Dienstverlening (artikel 8)

Binnen deze bestemming vallen verschillende dienstverlenende instellingen. Binnen deze bestemming zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. De maten voor de gebouwen die voor de dienstverlening worden gebruikt zijn op de plankaart aangegeven.

Gemengd (artikel 9)

Een gebied rond de Jelle van Damweg waar verschillende functies voorkomen heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere woningen, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende voorzieningen onderling uitwisselbaar. Binnen de bestemming is complementaire daghoreca toegestaan. Nachthoreca is daarentegen expliciet uitgesloten.

Groen (artikel 10)

Een aantal groenstroken en groengebiedjes hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de groenstrook naast de begraafplaats de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' kan krijgen.

Horeca (artikel 11)

De twee in het dorp gevestigde snackbars hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. De bouwmaten staan op de plankaart aangegeven. Door middel van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning is het mogelijk van deze maten af te wijken tot ten hoogste een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Maatschappelijk (artikel 12)

Binnen deze bestemming vallen onder andere scholen en kerken. De in het dorp aanwezige brandweerkazerne valt ook binnen deze bestemming. Alleen bestaande dienstwoningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Bouwregels voor bijgebouwen bij de dienstwoning zijn opgenomen in de regels.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 13)

De begraafplaats met de bijbehorende gebouwen voor onderhoud en beheer vallen binnen deze bestemming. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer dan 100 m² zijn en de gebouwen mogen maximaal 3,50 meter hoog zijn.

Verkeer (artikel 14)

De bestemming heeft betrekking op de wegen in het plangebied die tevens een gebiedsontsluitende functie hebben. Er mogen geen gebouwen in de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Verkeer - Verblijf (artikel 15)

Hieronder vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

Water (artikel 16)

De Schoterlandse Compagnonsvaart en een aantal daarop aansluitende “wijken” zijn bestemd als ‘Water’. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater.

Wonen - 1 (artikel 17)

De bestemming ‘Wonen - 1’ is gericht op de woonfunctie. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Beroepen bedrijfsuitoefening aan huis is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de nevenfunctie mogelijk is. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen. Ten aanzien van de oppervlakte ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn normen opgenomen in de bouwregels. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor permanente bewoning worden gebruikt als dit is in het kader van mantelzorg, hierbij mogen de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig geschaad worden en mag de oppervlakte maximaal 50 m² bedragen.

Wonen - 2 (artikel 18)

De bestemming ‘Wonen - 2’ is gericht op de woonfunctie. Deze bestemming lijkt op de bestemming ‘Wonen - 1’. Het verschil zit in de bouwmaten. De goothoogte van woningen binnen deze bestemming mag maximaal 5 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn. De bestaande afmetingen gelden als bouwmaten.

Wonen - Woongebouw (artikel 19)

Deze bestemming is voor het woongebouw dat in Jubbega zal worden gebouwd. Het gaat hier om een gebouw, waarbinnen meerdere woningen zijn

gevestigd. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen er binnen een woonblok mogen worden gerealiseerd. De bijgebouwen zijn meegenomen in de bestemming. De oppervlakte van deze bijgebouwen mag de in de bouwvergunning genoemde oppervlakte. Tevens mag alleen een beroep-aan-huis worden uitgeoefend als daar een omgevingsvergunning voor is verleend door het College van Burgemeester en wethouders. Voorwaarde daarvoor is onder andere dat dit geen publieksaantrekkende werking mag hebben.

Leiding - Gas (artikel 20)

Deze bestemming is gericht op het beschermen van de aanwezige aardgas-transportleiding. Binnen de bestemming mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de aardgastransportleidingen. Risicovolle inrichtingen (op grond van het Bevi) en geluidszoneringplichtige inrichtingen zijn niet in de bestemming begrepen. Inrichtingen die een risicozone hebben op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) zijn wel in de bestemming zijn begrepen.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de andere geldende bestemmingen dient een omgevingsvergunning te worden verkregen. Vooraf dient dan wel advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Leiding - Riool (artikel 21)

De bestemming 'Leiding - Riool' is gericht op de bescherming van de ter plaatse aanwezige rioolpersleiding. Bouwen ter plaatse van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van deze bestemming is alleen toegestaan nadat toestemming van de leidingbeheerder is verkregen. Ditzelfde geldt voor het uitvoeren van werkzaamheden (wanneer dit niet het normale onderhoud betreft), zoals graafwerkzaamheden of planten van gewassen.

Waarde - Archeologie (artikel 19)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Overig

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de 'Algemene bouwregels' en 'Algemene Afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen. Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' heeft betrekking op wijzigingen die betrekking hebben op het hele plan. Er zijn vier wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. Het beloop of profiel van wegen of aansluiting van straten onderling kan in geringe maten worden aangepast.
2. De bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca' en/of 'Maatschappelijk' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'.

3. De bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel en/of 'Horeca' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.
4. De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de toewijzing van een nieuw bestemmingsvlak 'Wonen-1' of 'Wonen-2'.

In de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

Uitvoerbaarheid



8.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een beheerplan, waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 6.3), waarbij sprake kan zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor dergelijke bouwplannen, mits de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Er zal in het geval dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, eerst worden gezien of er een kostenverhaals-overeenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Nu een eventueel exploitatieplan gekoppeld is aan een wijzigingsplan, is het niet nodig om voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

8.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1

Nota van uitgangspunten

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota is op 11 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de Nota van Uitgangspunten is op 22 juni 2009 in café-restaurant 'De Turf' in Jubbega een informatiebijeenkomst gehouden. Via een informatiepagina in de plaatselijke krant 'De Oosthoek', die huis-aan-huis is verspreid, zijn de inwoners van Jubbega hierover geïnformeerd. Tijdens deze avond is door de gemeente een toelichting gegeven op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Ook zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en ideeën en suggesties kenbaar te maken over de inhoud van het bestemmingsplan. Van deze avond is een verslag gemaakt dat als bijlage 8 is toegevoegd.

Tevens is in de periode tussen de informatieavond en 1 september de gelegenheid geboden om (schriftelijk) op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten te reageren. In deze periode heeft de gemeente één reactie ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze reactie.

Bestuur Plaatselijk Belang Jubbega

Plaatselijk Belang Jubbega heeft een ruimtelijke visie ingediend. Dit document, genaamd 'Jubbega Centrum Totaal', is een uitwerking van de Dorpsvisie Jubbega en kan beschouwd worden als een reactie van Plaatselijk Belang op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten.

In dit document worden, aan de hand van uitgewerkte referentiebeelden, visiepunten benoemd. Deze punten hebben betrekking op verschillende onderwerpen, zoals herinrichting van het centrum, renovatie van bestaande (huur)woningen, ontsluiting van de MFA 'De Kompenije' en woningbouw.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande situatie vastleggen. Veel uitwerkingen in de ruimtelijke visie kunnen gerealiseerd worden binnen de bestaande bestemmingen en hiervoor hoeven ook geen specifieke regelingen opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het betekent overigens niet dat de voorstellen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. De plannen zullen moeten worden bezien in een bredere context en zullen niet eerder gerealiseerd worden nadat er een bestuurlijk besluit over is genomen.

Andere, meer ingrijpende plannen, bijvoorbeeld woningbouw aan de zuidkant van Jubbega en de komst van een ontsluitingsweg, kunnen niet zonder meer in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Gedurende de looptijd van een bestemmingsplan moet inzichtelijk zijn of en zo wat er gebouwd mag worden binnen het plangebied.

Na de invulling van de schoollocaties zal onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden voor woningbouw in het dorp. Er zal niet alleen naar de kwantiteit van de woningen gekeken worden, maar ook naar de kwaliteit. Belangrijk is om daarbij ook te bezien in hoeverre de bestaande (huur)woningvoorraad geherstructureerd dient te worden.

Zolang er bestuurlijk geen beslissingen zijn genomen over woningbouw, is het niet wenselijk om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Verwachting is dat na vaststelling van de Woonvisie Heerenveen 2025 de kaders zijn geformuleerd ten aanzien van het programma (aantallen en segmenten). Deze zullen vervolgens moeten leiden tot een ruimtelijke vertaalslag, waarbij de gemeente bij voorkeur samen met woningcorporatie en plaatselijk belang op zal trekken. Voor wat betreft de schoollocaties geldt dat er reeds besloten is hier woningbouw te realiseren. De Woonvisie Heerenveen 2025 zal ook voor de invulling van deze locaties de kaders formuleren.

Met het aanbieden van de visie, had Plaatselijk Belang tot doel nog van invloed te kunnen zijn op de Nota van Uitgangspunten. Zoals is aangegeven, zijn een groot deel van de uitwerkingen inpasbaar binnen het bestemmingsplan. Het is dan ook niet nodig om in de Nota van Uitgangspunten specifiek aandacht te besteden aan deze punten.

Ten aanzien van de meer ingrijpende uitwerkingen geldt dat onzeker is of en zo ja wanneer deze zaken gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent dat deze ook niet kunnen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Jubbega. Conclusie is dat wij geen aanleiding zien om de Nota van Uitgangspunten aan te passen naar aanleiding van de ingebrachte ruimtelijke visie 'Jubbega Centrum Totaal'.

Het document 'Jubbega Centrum Totaal' zal verder worden gebruikt als inbreng bij de besluitvorming van de gemeente over aanpassingen en veranderingen in de openbare ruimte en de woonomgeving in en rond Jubbega zoals dat ook geldt voor de Dorpsvisie Jubbega.

8.2.2

Inspraak en overleg

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners. Hierna wordt een samenvatting van de reactie gegeven met het antwoord van het college van burgemeester en wethouders op de reactie. De overlegreactie is in bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Provincie Fryslân, Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
Woningbouw (categorie 2)

Gedeputeerde Staten geven in hun reactie aan dat er diverse functies in het bestemmingsplan kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Tevens krijgen de schoollocaties de bestemming 'Wonen - uit te werken'. GS hebben te kennen gegeven dat zichtbaar gemaakt moet worden welke omvang het woningbouwprogramma kan krijgen en of dit past in het woonplan.

Reactie burgemeester en wethouders

Omdat er overeenstemming is bereikt met het Plaatselijk Belang van Jubbega over de invulling van de vrijkomende schoollocaties, worden beide invullocaties bij direct recht opgenomen in het bestemmingsplan. In de door de gemeenteraad op 5 juli 2010 vastgestelde Strategische Woonvisie Heerenveen 2010-2025 'Van kwantiteit naar kwaliteit', wordt rekening gehouden met een toename van 39 woningen in de periode tot 2015. De in totaal 14 woningen die gerealiseerd zullen worden op de invullocaties, zijn hierin opgenomen. Ook worden beide locaties aangewezen als projecten die ongewijzigd zullen worden uitgevoerd.

In een schriftelijke reactie, gedateerd op 2 november 2010, heeft de provincie Fryslân aangegeven in te stemmen met de woonvisie.

Inspraak

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft van 24 september 2010 tot en met 5 oktober 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode is er één inspraakreactie ontvangen.

Inspreker

In zijn reactie geeft de inspreker aan dat een perceel aan de Singel 17 (op de verbeelding nummerloos) de aanduiding (sb-cb) (specifiek bedrijf - carrosseriebedrijf) heeft. Dit moet echter (sb-ijm) (specifiek bedrijf - ijzer- en metaalhandel) zijn. Deze aanduiding staat op het naastgelegen perceel Singel 15a. In de betreffende schuur zit echter geen ijzer- en metaalhandel.

Reactie burgemeester en wethouders

Inspreker heeft er terecht op gewezen dat de aanduiding (sb-cb) (specifiek bedrijf - carrosseriebedrijf) op de Singel 17 onjuist is en dat de juiste aanduiding (sb-ijm) (specifiek bedrijf - ijzer- en metaalhandel) ten onrechte op het perceel Singel 15a is opgenomen. Daarom zal het bestemmingsplan daarop worden aangepast, door de aanduiding (sb-cb) op het perceel aan de Singel 17 (Dijkma IJzer- en Metaalhandel) te wijzigen in (sb-ijm) en de aanduiding op de Singel 15a te verwijderen. Aanvullend daarop zal de aanduiding (sb-cb) opgenomen worden op het perceel achter de S. Brinksmaweg 11. Het betreffende carrosseriebedrijf (De Vries Carrosserie- en Wagenbouw) is hier namelijk gevestigd.