
BESTEMMINGSPLAN GOUTUM-SUD (VOORMALIG KASSENCOMPLEX)

Status: Vastgesteld
Datum: 26 mei 2014

Gemeente  Leeuwarden



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN GOUTUM-SUD
(VOORMALIG KASSENCOMPLEX)**

CODE 139929.01 / 26-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Geluidhinder	10
4. 2. Luchtkwaliteit	10
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 4. Bodem	11
4. 5. Externe veiligheid	12
4. 6. Waterparagraaf	12
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Cultuurhistorie	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	17
5. 2. Inrichting woongebied	18
5. 3. Ontsluiting en openbare ruimte	20
6. PLANBESCHRIJVING	21
6. 1. Het juridische systeem	21
6. 2. De bestemmingen	21
7. UITVOERBAARHEID	23
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	23

BIJLAGEN

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Standaard wateradvies
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4	Overlegnotitie
Bijlage 5	Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

1. INLEIDING

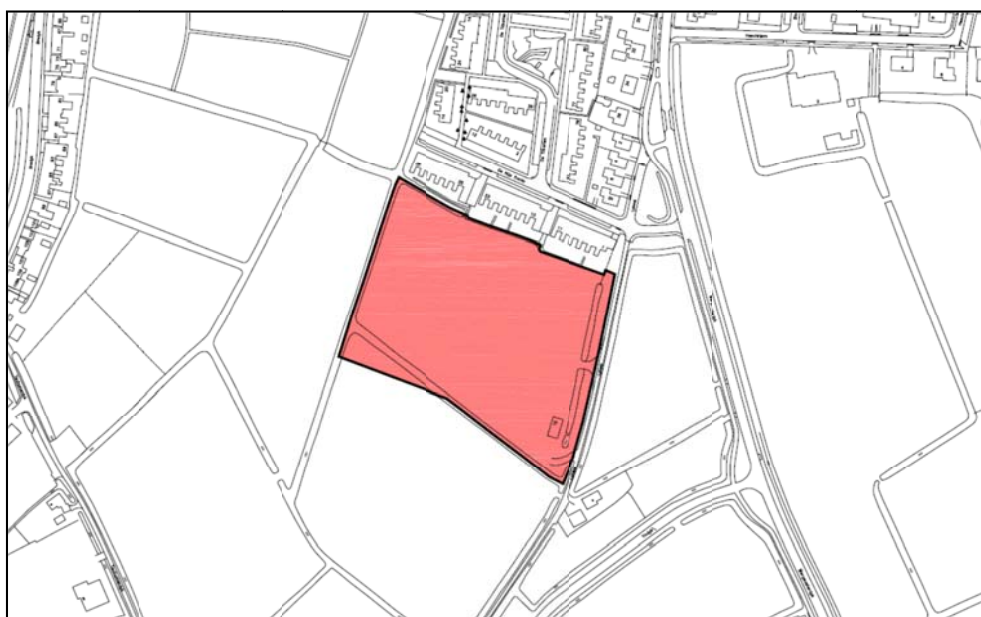
1. 1. Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Goutum wordt de uitbreidingswijk 'Jabikswoude' als onderdeel van het nieuwe stadsdeel 'De Zuidlanden' ontwikkeld. Het noordelijk deel (het gebied tussen de Lykwei en de Techumerdyk) wordt Goutum-Súd genoemd. Het betreft een woonwijk met woningen uit verschillende segmenten. De noordelijke rand van de wijk, aangrenzend aan het woonlint aan de Nije Oanliz, wordt gevormd door drie hofjes met in beginsel vrijstaande woningen op ruime kavels. Voor het meest westelijk gelegen hofje bestaan reeds planologische mogelijkheden. De oostelijk gelegen hofjes worden ontwikkeld op de locatie van een voormalig kassencomplex, dat onlangs is gesaneerd. Hier worden in totaal zeven nieuwe woningen voorgesteld. De woningbouw op de locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Ook is een bestaande, onlangs gerenoveerde woning aan de Lykwei, meegenomen in dit plan.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het ontwikkelen van de twee oostelijke gelegen hofjes mogelijk worden gemaakt en de bestaande woning als zodanig wordt bestemd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan vervallen de mogelijkheden voor de bouw van kassen.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de locatie van het voormalig kassencomplex, ten zuiden van de Nije Oanliz in Goutum. De begrenzing is afgestemd op die van het geldende bestemmingsplannen en op het voorgenomen initiatief. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Jabikswoude*, dat sinds 21 juli 2010 onherroepelijk is. Het is hierin bestemd als 'Agrarische cultuurgrond' met de aanduiding 'grondgebonden tuinbouw'. De gronden mogen voor 80% worden volgebouwd met kassen ten behoeve van tuinbouw. Het ontwikkelen van woningbouw is binnen de huidige bestemming niet toegestaan.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft *hoofdstuk 2* de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. *Hoofdstuk 3* geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat *hoofdstuk 4* in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten: geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie. *Hoofdstuk 5* beschrijft de voorgenomen ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 6* wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft *hoofdstuk 7* inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE SITUATIE

Ruimtelijke structuur

Het dorp Goutum ligt direct ten zuiden van Leeuwarden. Goutum is van oorsprong een terpdorp dat tot de jaren '70 uitsluitend bestond uit enkele bebouwingslinten langs de belangrijkste wegen. In de jaren '70 is het dorp sterk uitgebreid tot een forensendorp bij Leeuwarden. In dezelfde periode is ten zuiden van de straat De Nije Oanliz een kassencomplex ontwikkeld. Dit complex was ontsloten op de smalle weg de Lykwei. Het kassencomplex is na enige tijd te hebben leeggestaan in 2013 gesaneerd. Momenteel ligt de locatie braak. In de zuidoostelijke hoek staat een woonhuis dat bij het kassencomplex hoorde. Dit woonhuis is onlangs gerenoveerd, maar kan vanwege de huidige bestemming niet als woning in gebruik worden genomen.

De locatie ligt aansluitend op het woongebied van Goutum. Aan de overzijde van de Lykwei liggen enkele solitair gelegen woonhuizen. Aan de zuid- en westzijde wordt het buurtschap Jabikswoude ontwikkeld. Het gebied ten westen van het plangebied is al bestemd voor woningbouw. Het gebied aan de zuidzijde wordt ook op korte termijn ontwikkeld. Hiervoor is momenteel een wijzigingsplan in procedure.

Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 2. Het kassencomplex is hierop nog aanwezig.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Ontwikkeling buurtschap Jabikswoude

Ten zuiden van Leeuwarden wordt onder de naam 'De Zuidlanden' een nieuw stadsdeel ontwikkeld. De woningbouw in De Zuidlanden is geclusterd in een aantal te onderscheiden buurtschappen. Buurtschappen Techum en Jabikswoude zijn in gevorderde staat van ontwikkeling. Jabikswoude sluit aan op de zuidwestzijde van Goutum en ligt tussen de Bredyk en de Lykwei. Het buurtschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van woningentypes en dorpse straatjes. De overzichtskaart van Jabikswoude is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Overzichtskaart Jabikswoude

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een tweetal hofjes waarop woningen zijn centraal zijn geclusterd. Deze woningen zijn gelegen op forse kavels. Aan de zijde van het woongebied van Goutum wordt een bebouwingsvrije zone van 50 meter aangehouden. Deze komt voort uit de structuurvisie voor De Zuidlanden.

Functionele structuur

In Goutum en Jabikswoude is het wonen de belangrijkste functie. Voorzieningen en bedrijven zijn geconcentreerd op enkele aangewezen locaties. Direct rondom het plangebied zijn, behalve een volkstuintencomplex aan de noordwestzijde, geen bedrijfsfuncties aanwezig.

Infrastructuur

Jabikswoude, dus ook het plangebied, is vanuit Goutum niet bereikbaar voor autoverkeer. Uitzondering hierop is de bestaande woning aan de Lykwei. De wijk is ontsloten op de Overijsselse laan (N31). Goutum is voor fietsers vanuit Jabikswoude wel direct bereikbaar via de Lykwei. De toekomstige infrastructuur is weergegeven in figuur 3.

3. BELEIDSKADER

Het beleid van het de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Vanwege de aard en omvang van dit plan is het rijksbeleid niet relevant. Het plan is niet in strijd met nationale belangen zoals genoemd in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro). In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van onder andere milieu, water en ecologie komen in hoofdstuk 4 aan bod.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

In het streekplan zet de provincie in op het ontwikkelen van woningbouwprojecten binnen de stedelijke bundelingsgebieden. Het plangebied is gelegen in het bundelingsgebied van Leeuwarden. Het is hierin aangegeven als locatie waar plannen zijn voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. De ontwikkeling sluit dus aan op de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in het streekplan.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de *Verordening Romte Fryslân* vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

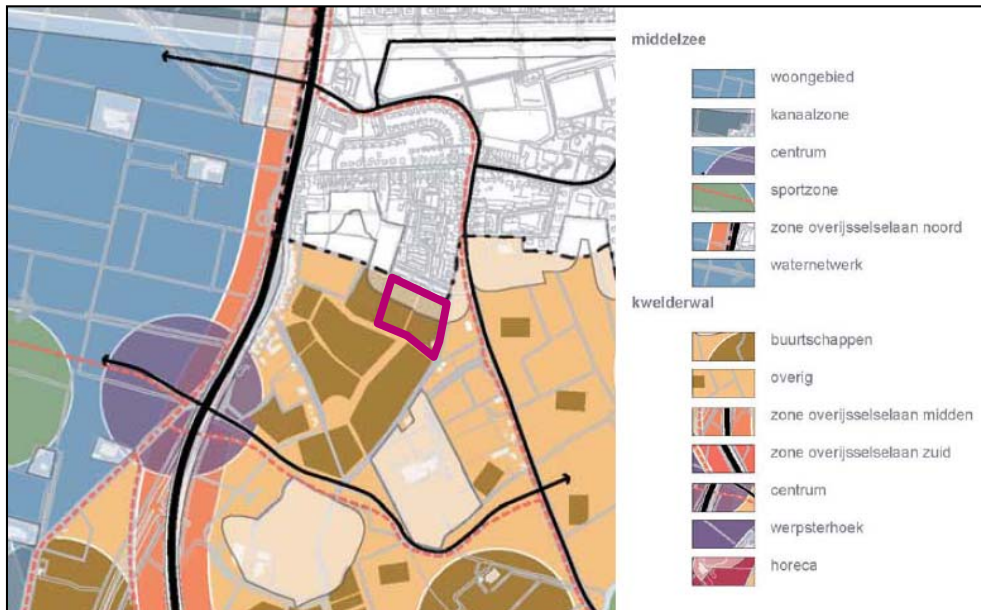
Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de woonfunctie. Mogelijkheden voor woningbouw moeten in aantallen en kwaliteit in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Het woonplan van de gemeente Leeuwarden heeft nog geen instemming van GS. Wel zijn met de provincie diverse afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering van de Zuidlanden. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is opgenomen in de *Structuurvisie De Zuidlanden*, welke is goedgekeurd door de provincie. Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Zuidlanden

In 2011 is de *Structuurvisie De Zuidlanden* vastgesteld. De structuurvisie vormt een actualisatie van het Masterplan De Zuidlanden uit 2003 en is onder andere opgesteld naar aanleiding van een gewijzigde economische situatie. Het masterplan vormt in de structuurvisie de uitgangssituatie, maar de planopzet biedt meer flexibiliteit en keuzemogelijkheden.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van verschillende gebiedstypen, waarbij het plangebied in het gebied 'kwelderwal' ligt. Hier wordt uitgegaan van het wonen in een aantal buurtschappen, waaronder Jabikswoude. De hoofdstructuur van deze wijk is op de plankaart van de visie globaal vastgelegd. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Fragment plankaart Structuurvisie De Zuidlanden

De visie is voor het onderdeel Jabikswoude verder uitgewerkt tot een visiekaart zoals opgenomen in hoofdstuk 2 (figuur 3). Deze inrichting vormt de basis voor het inrichtingsplan dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een randvoorwaarde uit de structuurvisie is de bufferzone rondom het bestaande woongebied van Goutum. Deze zone is in dit bestemmingsplan vastgelegd. De uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn in de *Visie Duurzaamheid in De Zuidlanden* nader uitgewerkt.

Visie Duurzaamheid in De Zuidlanden

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie *Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad* vastgesteld.

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zullen bij uitstek in De Zuidlanden gerealiseerd moeten worden. Daarom is een strategische visie op de duurzame ontwikkeling van De Zuidlanden opgesteld. Hierbij is de het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leeuwarden het uitgangspunt.

Groenkaart Leeuwarden

In februari 2009 is de *Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad* vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (GVVP) van belang. In het plan wordt onder andere ingegaan op de hiërarchie van wegen. Voor De Zuidlanden, waaronder Jabikswoude, is de Overijsselselaan de belangrijkste hoofdontsluiting. Deze weg wordt heringericht tot een 50 km/uur weg. De woongebieden moeten een verkeersluw karakter krijgen. Hier geldt een 30 km/uur regime.

In het GVVP uitwerkingsplan voor het fietsverkeer (Richtingwijzer fiets) wordt onder andere de fietspadenstructuur weergegeven. Er is sprake van fietspaden die onderdeel zijn van de hoofdfietsstructuur en paden die onderdeel van de zogenaamde secundaire structuur.

Welstandsnota Leeuwarden

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

De welstandsnota van de gemeente Leeuwarden is vastgesteld op 5 juli 2004. In de nota wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van De Zuidlanden. Opgenomen is dat, totdat voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, de criteria voor het landelijk gebied gelden. Voor het plangebied geldt momenteel geen beeldkwaliteitsplan. De criteria voor het landelijk gebied vormen geen adequaat toetsingskader voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarom is naast dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Archeologiebeleid

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota *Erfgoed - Deelnota Archeologie 2010 - 2013* vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen.

De gemeente heeft met de Beleidsnota *Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008-2013* de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. Deze kaart gaat juridisch voor op de FAMKE. In paragraaf 4.8 wordt nader op dit aspect ingegaan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat.

4. 1. Geluidhinder

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorskriftwaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaai van belang.

Wegverkeerlawaai

De bebouwde kom van Goutum en Jabikswoude is ingericht als 30 km/uur-zone. Voor de wegen binnen deze zone geldt geen geluidzone. Wel geldt op de Wergeasterdyk momenteel nog een maximumsnelheid van 80 km/uur. De grens van de bebouwde kom ligt ter hoogte van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied dus binnen de geluidzone van de Wergeasterdyk. In beginsel moet door middel van akoestisch onderzoek de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen worden bepaald.

Momenteel spelen rondom de Wergeasterdyk diverse ontwikkelingen. Onlangs is voor de weg tijdens de spits een verbod op doorgaand verkeer ingesteld en ter plaatse van het crematorium vindt een woningbouwproject plaats. Er zijn plannen om de weg in te richten als 60 km/uur zone en om de grens van de bebouwde kom te verplaatsen, waarmee het plangebied buiten de geluidzone van de Wergeasterdyk zou komen te liggen.

Aangezien de weg uitsluitend voor bestemmingsverkeer dient is de verkeersintensiteit zeer laag. De voorgestelde woningbouw vindt op minimaal 120 meter vanaf de Wergeasterdyk plaats. Van akoestisch onderzoek wordt daarom afgezien.

4. 2. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen hier ook onder. In deze situatie gaat het om de bouw van 7 woningen. Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als een rustige woonomgeving. Momenteel kan op de locatie een nieuw kassencomplex worden gebouwd, terwijl dit bestemmingsplan uitgaat van woningbouw, hetgeen milieutechnisch beter passend is op de locatie. Het plan stelt derhalve een verbetering van de situatie voor.

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het crematorium dat op 250 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Een crematorium betreft een activiteit uit milieucategorie 3.2 waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied. Om dit aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over externe veiligheid om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In het navolgende worden de risicobronnen in en om het plangebied nagelopen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle bedrijven voor. Ook zijn geen buisleidingen (zoals hogedruk aardgasleidingen) of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig die externe risico's veroorzaken. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oostergolaan en een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG aan dezelfde weg. Deze bronnen liggen op meer dan 200 meter afstand.

De woningbouw vindt buiten het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen plaats. Voorts stelt dit bestemmingsplan ook geen risicovolle inrichtingen voor. Van het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen 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 blijft gegarandeerd'. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen.

Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt.

De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - o voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing uitlogende materialen;
 - o voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Waterkwantiteit

In principe dient een toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Reden hiervoor is het feit dat water vanaf verharde oppervlakken versneld wordt afgevoerd. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast veroorzaken.

Het plangebied is in de huidige situatie geheel onverhard, maar was vrijwel geheel verhard ten behoeve van het kassencomplex. Hoewel het bestemmingsplan een nieuwe verharding voorstelt, is er per saldo sprake van een sterke afname aan verharding. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen. Desondanks worden er in het plangebied nieuwe watergangen voorgesteld, waarop schoon hemelwater afkomstig van de verhardingen kan worden afgevoerd. Op deze wijze wordt een goed functionerend watersysteem gerealiseerd.

Het afvalwater wordt afgevoerd op de nieuwe rioleringsvoorzieningen in Jabikswoude. Bij het aanleggen van deze voorzieningen is rekening gehouden met de woningen in het plangebied.

Waterkwaliteit

Voor de woningbouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die geen negatieve effecten de waterkwaliteit hebben. Voor water afkomstig van straten en parkeerterreinen worden, indien nodig, passende voorzieningen gerealiseerd.

Bij de definitieve inrichting van het watersysteem binnen het plangebied geldt het handhaven van een goede waterkwaliteit als uitgangspunt.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Fryslân voor een wateradvies. Dit advies is hierna opgenomen. Tevens geldt het standaard wateradvies dat is opgenomen in bijlage 2.

Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het waterschap adviseert om hiermee rekening te houden bij de aanleghoogte. Meer informatie hierover staat onder Peilbeheer in dit wateradvies.

Drooglegging

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het waterschap adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding geldt een droogleggingsnorm van 0,70 m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van NAP -0,52m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,10 m NAP en de +0,90 m NAP.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Daarom moet rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier NAP 0,0 m. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Geadviseerd wordt om een minimale aanleghoogte van +0,18 m NAP in geval van verharding en bebouwing zonder kruipruimte. In geval van bebouwing met kruipruimte wordt een minimale aanleghoogte van +0,58 m NAP geadviseerd. Daar waar het maaiveld hoger ligt dan de minimale aanleghoogte hoeft het maaiveld niet af te worden gegraven.

Vervolg

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met bovenstaande en met het standaard wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies.

4. 7. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten. Daarnaast is er sprake van een beleidsmatige gebiedsbescherming in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied betreft een kavel in een gebied dat is aangewezen voor woningbouwontwikkeling. Het maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden die zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet 1998* betreffen de Natura 2000-gebieden de Groote Wielen en De Alde Feanen. Deze gebieden liggen op ruime afstand. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt ten zuiden van de Waldwei, op ongeveer 2,5 kilometer afstand vanaf het plangebied.

Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden en de beperkte aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd dat het plan geen invloed op de aanwezige natuurwaarden heeft.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfskavel die onlangs is gesaneerd. Er is momenteel sprake van een braakliggend terrein aansluitend aan een bestaand woongebied en aan een gebied dat momenteel ontwikkeld wordt. Er kan worden gesteld dat het plangebied geen waardevol habitat vormt voor beschermde soorten. Het ontwikkelen van de locatie levert daardoor geen mogelijke conflicten met de *Flora- en faunawet op*.

Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden, dieren in de gelegenheid moeten worden gesteld om zich te verplaatsen naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

Algemeen cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van de omgeving als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd. De inrichting van De Zuidlanden is voor een belangrijk deel afgestemd op de historische structuren in de omgeving en de ligging in verschillende gebieden.

De woningbouwontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluit aan bij de voorgestelde inrichting voor De Zuidlanden. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

In de *Monumentenwet* is geregeld dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden, indien deze worden verwacht.

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen voor grootschalige, mer-plichtige ingrepen in de bodem wordt archeologisch onderzoek aanbevolen. Bovendien betreft het plangebied een locatie die onlangs gesaneerd is. Hierdoor zijn eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen.

Voor de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. De aanwezige kabels en leidingen zijn in beeld gebracht. Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd. Voor het plan is van belang dat een goede aansluiting op de stedenbouwkundige structuur van Jabikswoude wordt bereikt. Om dit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 3.

In paragraaf 5.1 zijn de kernpunten uit het beeldkwaliteitsplan genoemd en in paragraaf 5.2 en 5.3 zijn de uitgangspunten (vanuit het beeldkwaliteitsplan) voor het bestemmingsplan ten aanzien van de inrichting van het woongebied en van de openbare ruimte beschreven.

5. 1. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

Volgens het beeldkwaliteitsplan ligt het plangebied in een zone die wordt beschouwd als een overgangsgebied tussen Jabikswoude en de zuidrand van Goutum. Van belang is dat hier sprake is van extensieve bebouwing om de identiteit van het dorp Goutum te waarborgen. De lage bebouwingsdichtheid wordt versterkt door de bebouwingsvrije afstand van 50 meter en benadrukt door het concentreren van een beperkt aantal woningen rond een pleintje.

De pleintjes worden ontsloten vanuit Jabikswoude via smalle toegangswegen. Deze worden geaccentueerd door middel van beplanting. Ook op de pleinen worden enkele bomen voorgesteld.

Er wordt uitgegaan van vier woningen per hofje, waarbij de bestaande woning aan de Lykwei 12 wordt meegerekend. Er kunnen dus zeven woningen worden toegevoegd. In het westelijk gelegen hofje is de mogelijkheid onderzocht om het aantal te verhogen tot maximaal acht, zonder dat dit gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige opzet.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kwaliteitskader voor de ontwikkeling van het gebied, inclusief het ten westen van het plangebied gelegen hofje. De regeling voor de hofjes binnen het plangebied is afgestemd op de regeling voor het ten westen gelegen hofje. Hiermee wordt de stedenbouwkundige samenhang van de drie hofjes gewaarborgd.

5. 2. Inrichting woongebied

Nieuwe woningbouw

In het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking gemaakt in de vorm van een stedenbouwkundig plan voor de twee hofjes. De basis hiervoor is het stedenbouwkundig ontwerp van Jabikswoude. De voorgestelde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 5. Benadrukt wordt dat dit een voorbeeldinrichting betreft, op basis van de bebouwingscriteria uit het beeldkwaliteitsplan. Het gekozen toetsingskader (globaal bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan) biedt ruimte voor flexibiliteit binnen de gestelde kaders.



Figuur 5. Stedenbouwkundige opzet plangebied

Het bestemmingsplan biedt een planologische regeling waarbinnen de woningen ontwikkeld kunnen worden. Deze regeling is qua bouw mogelijkheden afgestemd op het bestemmingsplan *Jabikswoude* (bestemming 'Woongebied 2'). Hierin wordt ruimte geboden voor woonhuizen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12,5 meter en een dakhelling tussen 45 en 75 graden. De situering van de woningen is niet vastgelegd, wel is bepaald dat deze maximaal 15 meter diep mogen worden.

De aantallen woningen zijn per hofje bepaald, namelijk vier in het westelijke en drie in het oostelijke hofje. In verband met het bieden van de gewenste flexibiliteit, bijvoorbeeld vanwege ontwikkelingen op de markt, is voor het westelijk gelegen hofje een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het aantal kan wor-

den verhoogd tot acht woningen. De stedenbouwkundige opzet bij deze maximale invulling is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Stedenbouwkundige opzet bij maximale invulling

Bestaande woning

De bestaande woning (Lykwei 12) wordt conform het bestemmingsplan *Goutum* bestemd. Voor deze woning is een bouwvlak opgenomen en zijn de bestaande hoogtes vastgelegd. Bij de woning wordt een voormalig bijgebouw met een oppervlakte van 6 bij 9 meter teruggebouwd. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte, door 60 m² aan bijgebouwen bij recht toe te staan.

Bufferzone

De bufferzone tussen Jabikswoude en Goutum is onder een groenbestemming gebracht. Dit betreft een bebouwingsvrije zone van 50 meter, gemeten vanaf de woningen aan de Nije Oanliz. Deze zone mag wel als tuin gebruikt worden. In deze zone biedt het bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden voor woningen en bijgebouwen. Het bouwen van gebouwen die op grond van het *Besluit omgevingsrecht* vergunningvrij zijn, is wel toegestaan.

Resumé

Er is voor het nieuwe woongebied dus een globale regeling opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het kwaliteitskader voor de drie hofjes. Dit kader wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld, teneinde een formeel toetsingskader bij bouwaanvragen te vormen. Door de toetsing aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt verantwoorde inrichting van het woongebied en een goede afstemming met het stedenbouwkundig ontwerp van Jabikswoude bereikt.

Noordelijke strook

De bewoners van de Nije Oanliz zijn in de gelegenheid gesteld om grond in het noorden van het plangebied aan te kopen, ter vergroting van het erf. Het betreft een strook met een breedte van 15 meter. Deze strook valt binnen de bebouwingsvrije zone en is onder een groenbestemming gebracht. Het bestemmingsplan biedt dus geen mogelijkheden om op deze strook bijgebouwen op te richten. Ook hier geldt dat het bouwen van gebouwen die op grond van het *Besluit omgevingsrecht* vergunningvrij zijn, wel is toegestaan.

5. 3. Ontsluiting en openbare ruimte

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten op de infrastructuur van Jabikswoude. Deze infrastructuur ligt in hoofdlijnen vast, maar nog niet exact. De ontsluiting wordt daarom globaal geregeld binnen de woonbestemming. Dit biedt de flexibiliteit om de inrichting nader uit te werken.

Wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen die zijn gehanteerd in Jabikswoude als uitgangspunt. Voor 'Woongebied 2' geldt dat per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd. Per bestemmingsdeel worden minimaal vier parkeerplaatsen in openbaar gebied aangelegd. Bij alle woningen (inclusief de bestaande woning) wordt ruimte geboden voor het realiseren van twee parkeerplaatsen. In het gebied zal ruimte worden gezocht voor het realiseren van vier openbare parkeerplaatsen.

Langs de Lykwei wordt uitgegaan van een groene zone. Hier worden ontsluitingen van woningen juridisch uitgesloten. Alleen kleinschalige aansluiting voor fietsers en voetgangers en de ontsluiting van de bestaande woning (Lykwei 12) zijn in deze zone toegestaan. De groene zone is onder een aparte bestemming gebracht.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Leeuwarden gebruikelijke regelingen.

Groen

De groene zone langs de Lykwei en de bufferzone zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en in ondergeschikt mate water, voet- en fietspaden en de ontsluiting van de woning op het perceel Lykwei 12.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de woning aan de Lykwei 12. De bestemming is afgestemd op het bestemmingsplan *Goutum*. De bestaande woning is binnen een bouwvlak vastgelegd. Buiten het bouwvlak is ruimte voor bijgebouwen.

Naast het wonen wordt in beperkte mate ruimte geboden voor beroepen en bedrijven aan huis.

Woongebied - 2

De nieuwe woningbouw is geregeld in de bestemming 'Woongebied - 2', die is afgestemd op het bestemmingsplan *Jabikswoude*. Binnen deze bestemming zijn de maximale afmetingen van de woningen bepaald.

Het aantal woningen is per hofje vastgelegd. Binnen de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kan het aantal van vier worden verhoogd tot acht woningen.

Naast het wonen wordt in beperkte mate ruimte geboden voor beroepen en bedrijven aan huis.

7. UITVOERBAARHEID

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

het kader van de ontwikkeling van Jabikswoude ingelicht over de globale invulling van het gehele gebied. Dit bestemmingsplan vormt een nadere concretisering van een deelgebied. Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn verschillende overlegreacties ontvangen. Deze zijn van een gemeentelijk reactie voorzien in de notitie overlegreacties. Deze is, tezamen met de ingekomen overlegreacties, opgenomen in bijlage 4. De overlegreacties hebben niet geleid tot het wijzigen van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de toelichting op onderdelen aangepast.

Zienswijzen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheden is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de *Reactie- en antwoordnota zienswijzen*. Deze nota is als bijlage bij het vaststellingsbesluit opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Vaststelling

Op 26 mei 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 5.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst, welke tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten. Daarom wordt besloten dat er bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.