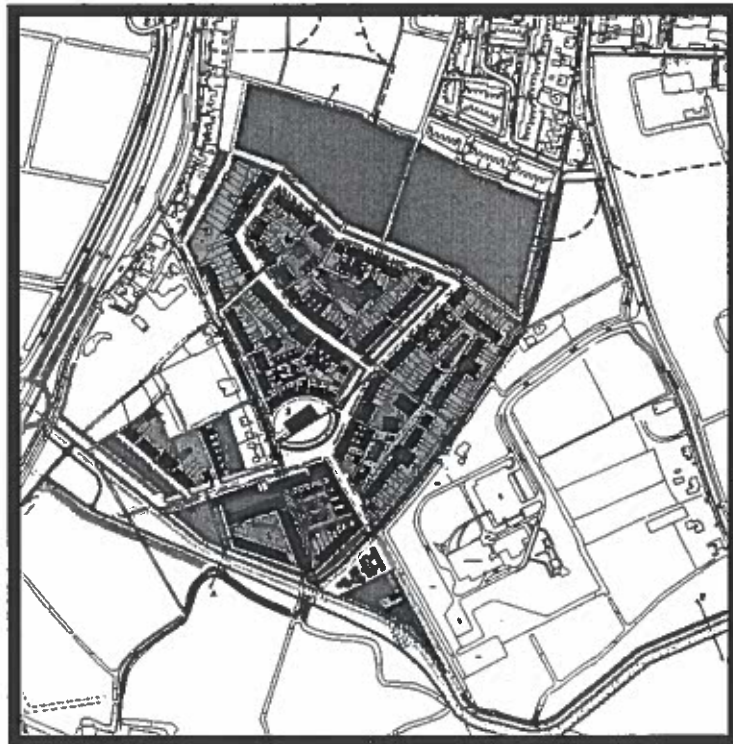


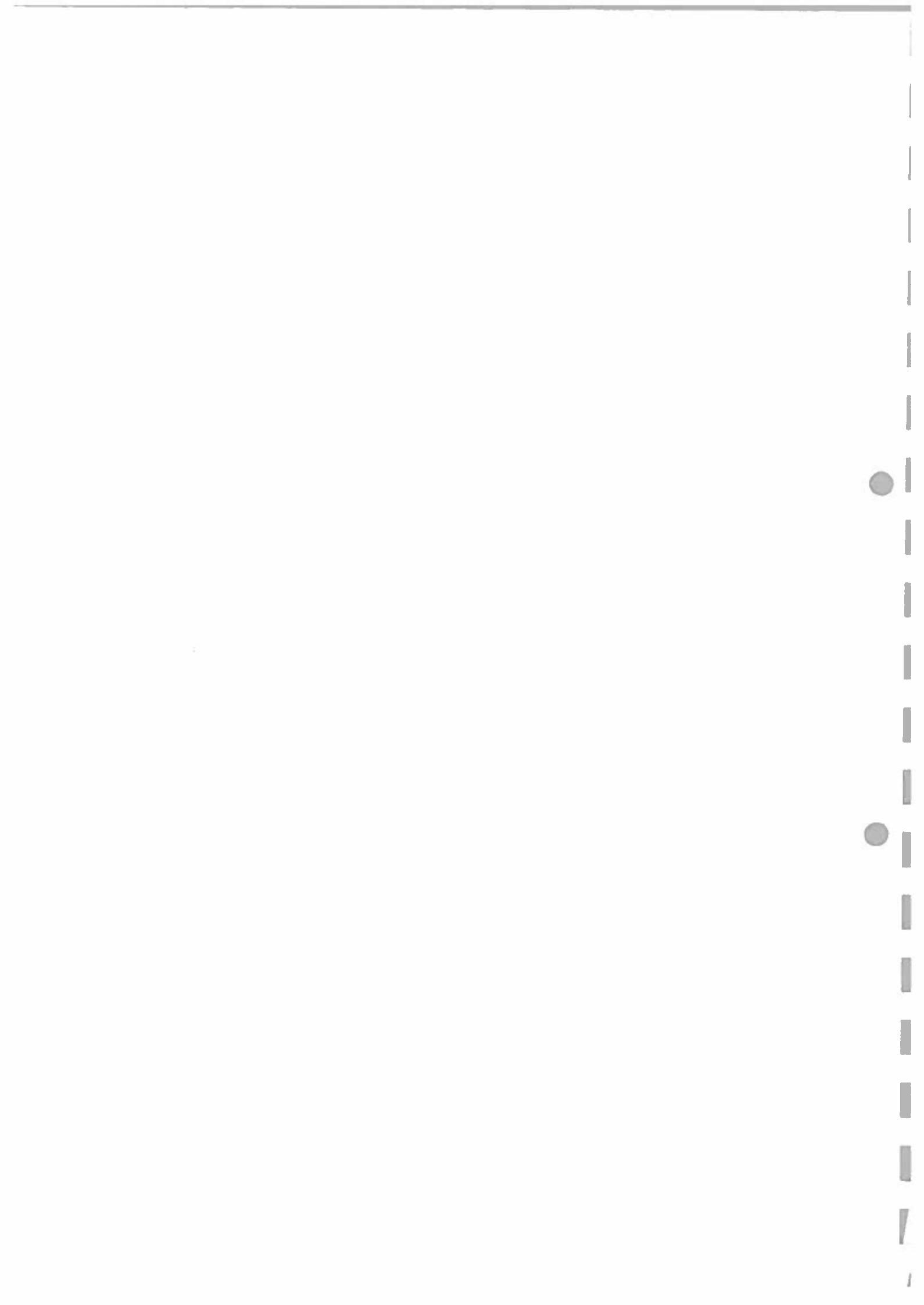
Archief exemplaar
Bijlage bij nr. 08 23353

Gem.-ex
pzm. 769841
-1.731.212

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN JABIKSWOUDE

GEMEENTE LEEUWARDEN





Gemeente Leeuwarden

Ontwerpbestemmingsplan Jabikswoude

ζ Toelichting
bijlagen

ζ Voorschriften

ζ Plankaart schaal 1:2.000

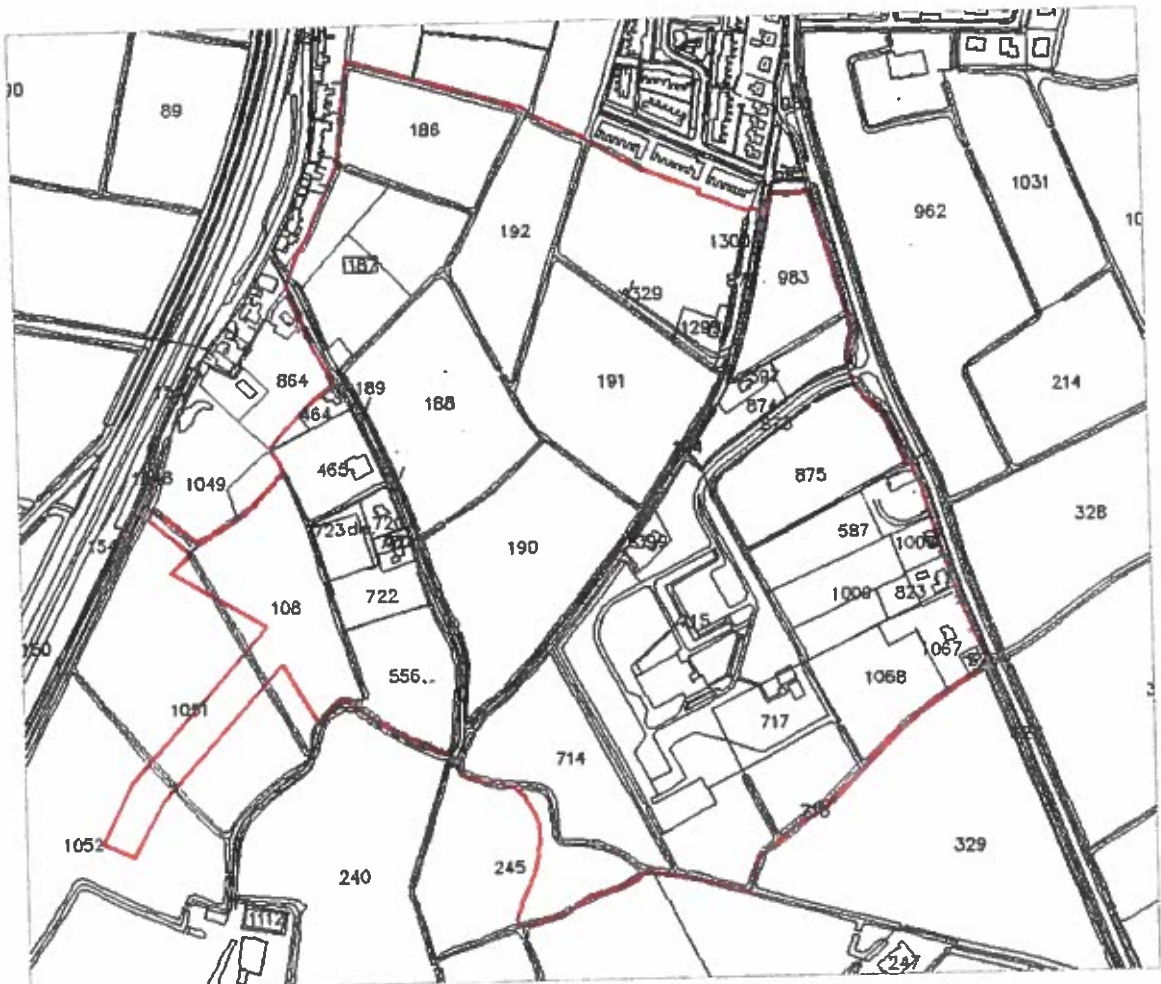
projectgegevens:
TOE01-ZDL00001-01E
VOO01-ZDL00001-01E
TEK01-ZDL00001-01E

Rosmalen, 17 maart 2006
4 juni 2007
27 september 2007
29 november 2007
20 december 2007
..mei 2008



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 2 |
| 1.1 | Algemeen | 2 |
| 1.2 | Het plangebied | 2 |
| 1.3 | De vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1.4 | Inhoud van de toelichting | 2 |
| 2 | DE HUIDIGE SITUATIE | 3 |
| 2.1 | Ruimtelijke en functionele structuur | 3 |
| 3 | BELEIDSKADER | 5 |
| 3.1 | Nationaal ruimtelijk beleid | 5 |
| 3.2 | Provinciaal ruimtelijk beleid | 6 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 8 |
| 4 | PLANUITGANGSPUNTEN | 12 |
| 4.1 | Programmatische aspecten | 12 |
| 4.2 | Stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden | 12 |
| 4.3 | Sociale veiligheid | 13 |
| 4.4 | Duurzaam bouwen | 13 |
| 4.5 | Stedenbouwkundige structuur/ beeldkwaliteit/ welstand | 13 |
| 5 | MER | 15 |
| 5.1 | Algemeen | 15 |
| 5.2 | Plandoelen en planuitgangspunten | 15 |
| 5.3 | Beschrijving van de referentiesituatie en de drie alternatieven | 16 |
| 5.4 | De vergelijking van de alternatieven | 19 |
| 5.5 | De deelgebieden Goutum/Jabikswoude en Techum (fase 1a) | 26 |
| 5.6 | Riolering en waterhuishouding | 27 |
| 5.7 | Geluid | 27 |
| 5.8 | Luchtkwaliteit | 27 |
| 5.9 | Ecologie | 28 |
| 5.10 | Landschap, archeologie en cultuurhistorie | 28 |
| 5.11 | Externe veiligheid | 28 |
| 6 | PLANBESCHRIJVING | 28 |
| 6.1 | Hoofdopzet plangebied | 29 |
| 6.2 | Relatie met omgeving | 30 |
| 6.3 | Bebouwingsstructuur | 31 |
| 6.4 | Groen- en waterstructuur | 34 |
| 6.5 | Wegenstructuur en parkeren | 34 |
| 7 | DE BESTEMMINGEN | 36 |
| 7.1 | Het juridische plan | 36 |
| 7.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 36 |
| 7.3 | Handhaving | 39 |
| 8 | UITVOERBAARHEID | 40 |
| 8.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 40 |
| 8.2 | Economische uitvoerbaarheid | 40 |
| 9 | PROCEDURES | 41 |



Begrenzing plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft de minister van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Groningen-Assen in Noord-Nederland. Leeuwarden viel in de (ontwerp) Nota Ruimte buiten het stedelijk netwerk Noord-Nederland.

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld (deel 3) en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. De Tweede Kamer heeft een groot aantal moties ingediend, waarvan er uiteindelijk 31 zijn aangenomen. Zowel de aangenomen moties, als de in het debat gedane toezeggingen, zijn in de nieuwe versie van de Nota Ruimte (deel 3A) verwerkt. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste kamer ingestemd met de Nota Ruimte.

Hoewel Leeuwarden geen deel uitmaakt van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, is er in deel 3A van de Nota Ruimte de toezegging gedaan dat Leeuwarden als tweede hoofdstad van het noorden financieel-economisch en planologisch gelijk zal worden behandeld als de andere hoofdsteden in het netwerk Groningen-Assen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van de algemene doelen van de Vijfde Nota. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Woningbouwafspraken met VROM

In 2004 heeft de minister van VROM in verschillende brieven aan de Tweede Kamer aangegeven dat zij de komende jaren de woningproductie in Nederland substantieel wil verhogen. Daartoe heeft zij met (bijna) alle stadsregio's inspanningsafspraken gemaakt over het verhogen van die woningproductie. Als stimulans stelt de minister -landelijk- ca. 600 miljoen euro beschikbaar.

In juni 2005 is er tussen de Stadsregio Leeuwarden, de provincie Fryslân en de Minister van VROM een overeenkomst gesloten waarin voor de Stadsregio voor de periode 2005 tot en met 2009 een woningbouwcapaciteit is vastgelegd van in totaal 5.300 woningen, waarvan 3.500 zijn bestemd voor de gemeente Leeuwarden. Deze ambitieuze afspraak betekent voor Leeuwarden een jaarproductie van gemiddeld 700 woningen (bruto). Deze aantallen woningen kunnen niet alleen in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

Streekplan Fryslân 2006

In het Streekplan Fryslân 2006 'Om de kwaliteit fan de romte' staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Het Streekplan is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld.

In het Streekplan zet de provincie in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Stedelijke centra hebben als kwaliteit dat zij brandpunten van bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn en over een hoog voorzieningenniveau beschikken, dat voor een groot gebied eromheen van betekenis is. Deze kwaliteiten hebben te maken met voldoende schaal, massa, dynamiek en bereikbaarheid van verschillende functies bij elkaar. Daarnaast zijn de cultuurhistorische betekenis van steden en de daaraan gekoppelde stedelijke uitstraling en recreatieve beleving van groot belang.

De provincie kiest voor zes stedelijke centra, die gezamenlijk het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Het gaat allereerst om de provinciehoofdstad Leeuwarden, vervolgens om de centra Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en tenslotte de regiostad Dokkum. Leeuwarden wordt als volgt getypeerd:

'Leeuwarden is de historische en culturele hoofdstad van Fryslân met de bijbehorende hoofdstedelijke functies. Leeuwarden heeft samen met het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen een centrale positie in Noord-Nederland. Het Rijk behandelt Leeuwarden, als tweede hoofdstad van Noord-Nederland, financieel-economisch en ruimtelijk-instrumenteel op gelijke voet met Groningen en Assen. Leeuwarden heeft een centrale ligging en een typisch stedelijke uitstraling, met gevarieerde woonmilieus, een uitgebreid en aantrekkelijk winkelgebied in een historisch centrum, diverse soorten bedrijvigheid en allerlei (hoog)stedelijke voorzieningen die voor heel Fryslân van betekenis zijn. Het is tevens dé banenmotor van Fryslân: 25% van de totale Friese werkgelegenheid is in Leeuwarden geconcentreerd. Daarnaast is Leeuwarden het belangrijkste Friese centrum van dienstverlening, (medische) zorg en onderwijs. Wij kiezen op sommige terreinen onvoorwaardelijk voor een versterking van de positie van Leeuwarden als hoofdstad van onze provincie, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. Wij hebben dit instrumenteel kracht bijgezet met het Stadsconvenant dat wij met de gemeente Leeuwarden hebben afgesloten. Een sterk Leeuwarden is van belang voor de hele provincie.'

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de zes bundelingsgebieden, waar Leeuwarden er één van is. Met het instrument bundelingsgebied beoogt de provincie onder andere het volgende:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen
- meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen, binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden, wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van woningen en van woningbouw over de regio's van Fryslân. In het Streekplan Fryslân is op grond hiervan vastgelegd dat het bundelingsgebied Leeuwarden minimaal 19,3% van de totale Friese woningproductie voor haar rekening neemt.

In het Streekplan wordt een aanzet gegeven voor een gebiedsgerichte uitwerking per regio. Leeuwarden ligt binnen de regio Midden Fryslân. Met betrekking tot het wonen in

Leeuwarden is aangegeven dat er nieuwe grote woon- en werklocaties aan de west- en zuidkant van de stad worden gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt het accent op wonen, aan de westzijde ligt het accent op werken. Aandachtspunten zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen.

3.2.2 Regionale woningbouwafspraken

Op het schaalniveau van de (stads)regio zijn in 1998 vanuit het Ontwikkelingskader Leeuwarden (OKL) bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Leeuwarden en de vijf omliggende plattelandsgemeenten. Centraal thema in dit afsprakenkader is het temporiseren van de bouwproductie in de omliggende gemeenten ten gunste van de stad Leeuwarden. Leeuwarden heeft hiermee de ruimte gekregen om 'op stoom te komen'. Deze OKL-afspraken lopen tot en met 2009. In juni 2007 is besloten om deze afspraak ook na 2009 te bestendigen.

3.2.3 Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better'; woningbouwbeleid 2002-2010

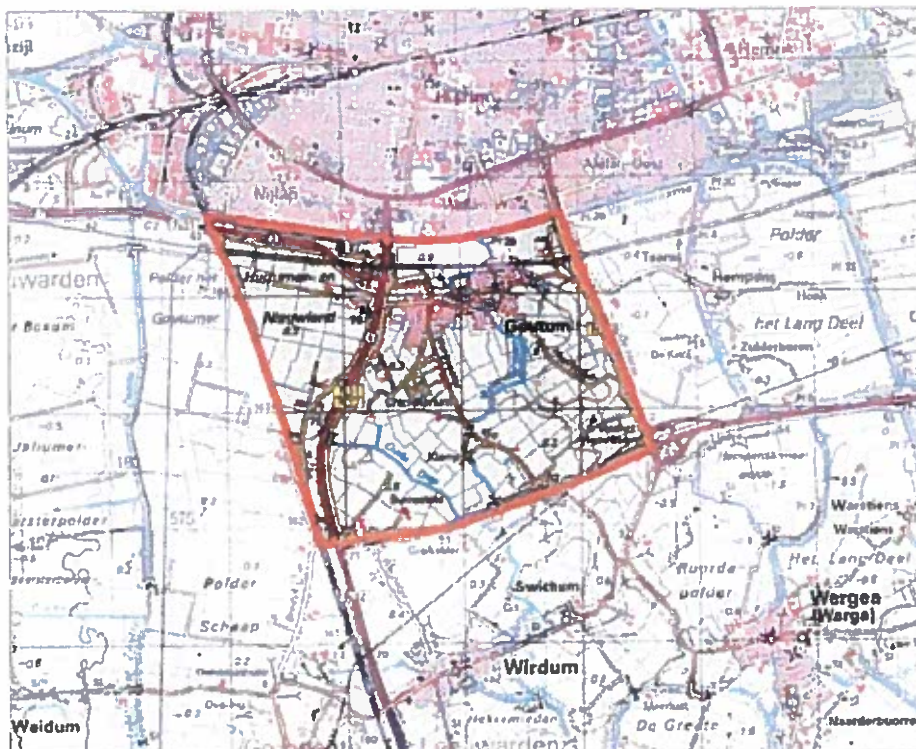
In de notitie Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better' stellen Gedeputeerde Staten hun woonbeleid voor de periode 2002 - 2010 vast. Het gaat hier om een herziening van het beleid dat was vastgesteld voor de periode 1998-2010.

Belangrijke speerpunten uit de notitie zijn de volgende:

- kwaliteitsbeleid gericht op de woonconsument meer centraal;
- kwaliteitsbeleid gericht op bouwen voor alle groepen;
- kwantiteitsbeleid gericht op verantwoorde ontwikkeling bouwen.

In Wenjen '98 koos de provincie voor een kwaliteitsbeleid en een kwantiteitsbeleid. Ook nu is die gekoppelde beleidsopgave aan de orde. Meer in het licht van de ontwikkelingen in Fryslân en de ontwikkelingen op nationaal niveau krijgt het kwaliteitsbeleid het primaat. De kwantiteiten dienen nadrukkelijk in kwaliteiten gepland te worden.

In het Streekplan Fryslân 2006 is het beleid uit de hiervoor genoemde notitie afgestemd op andere ruimtelijke aspecten en finaal vastgelegd.



Ontwikkelingsgebied Leeuwarden-Zuid (De Zuidlanden)

3.3 Gemeentelijk beleid

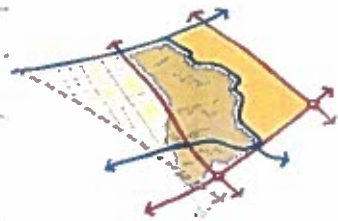
3.3.1 Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid

Voor het gebied Leeuwarden-Zuid is een ontwikkelingsplan opgesteld (maart 2001). Het gebied Leeuwarden-Zuid betreft het nieuwe woon-, werk- en voorzieningengebied van de gemeente Leeuwarden en wordt 'De Zuidlanden' genoemd. Het gebied wordt begrensd door het Van Harinxmakanaal en de kom van het dorp Goutum aan de noordzijde, de Drachtsterweg aan de oostzijde, de Wâldwei (N31) aan de zuidzijde en de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen aan de westzijde. Het ontwikkelingsgebied is ca. 550 ha. groot.

De opgave van het ontwikkelingsplan is het toevoegen van een stadsdeel aan Leeuwarden met een mix van hoogwaardige woon- en werkmilieus en dooraderd met een diversiteit aan stedelijke voorzieningen. Een stadsdeel dat de wisselwerking met de bestaande stad aangaat en een verrijking voor de stad als geheel betekent. Centraal in Leeuwarden-Zuid staat een nieuwe vorm van wonen: wonen gecombineerd met werken, recreatie en voorzieningen.

Het planconcept voor Leeuwarden-Zuid is opgebouwd uit vijf lagen:

1 De stadslandschappen



Door de karakteristieken van de bestaande drie landschapstypen in Leeuwarden-Zuid te versterken, ontstaan er drie duidelijk verschillende stadslandschappen, waarbinnen geheel verschillende vestigingsmilieus zijn te realiseren. Er worden drie verschillende stadslandschappen gecreëerd met een bovengemiddelde stadsnatuur waarin gewoond en gerecreëerd wordt: de 'Plantage' in de Middelzee, 'Lommerrijk' op de kwelderwal en de 'Natte Natuur' in het oostelijke kweldergebied.

In het Middelzeegebied wordt het rationele cultuurlandschap versterkt met laanen en singelbeplanting waarin een woonmilieu met veel tuinen en een grote diversiteit ontstaat.

Op de kwelderwal worden de aanwezige linten en begroeiing rond de boerderijen door flinke boomaanplant uitgebouwd tot een aantrekkelijk woonbos.

In het lager gelegen kwelderlandschap in het oosten wordt het waterniveau op boezempiel gebracht en door de aanwezige hoogteverschillen te accentueren ontstaat een omvangrijk nat gebied waarin land en water elkaar afwisselen.

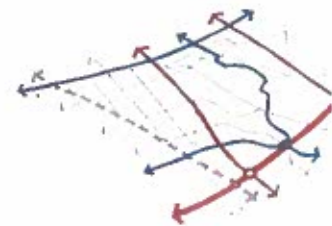
2 Het assenkruis



De tweede laag in het planconcept wordt gevormd door het assenkruis van economie en voorzieningen. De ene as wordt gevormd door de Overijsselseweg en Werpsterhoek, ofwel de stadsas en de nieuwe stadsentree. De andere as wordt gevormd door de sport- en recreatievoorzieningen die in de richting loodrecht op de stadsas liggen, verspreid door de drie woonlandschappen. Tegenwoordig met de stadsas ontstaat er zo een assenkruis van economie en voorzieningen door het gebied heen: noord-zuid de economische diensten en voorzieningen en oost-west de sport en recreatie.

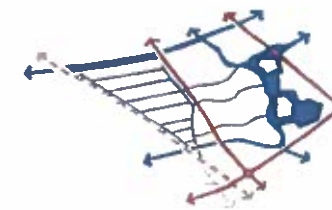
3. Het wegennetwerk

De Overijsselseweg, Drachtsterweg en Wâldwei vormen de hoofdwegenstructuur. De Overijsselseweg heeft de belangrijkste ontsluitingsfunctie voor het stadsdeel. Binnen het ontwikkelingsgebied wordt een secundair netwerk gevormd dat zoveel mogelijk bestaande structuurlijnen volgt en waar mogelijk versterkt en nieuwe lijnen in hetzelfde stramien toevoegt. Binnen de secundaire structuur krijgt Leeuwarden-Zuid een fijnmazig netwerk van kleinere wegen.



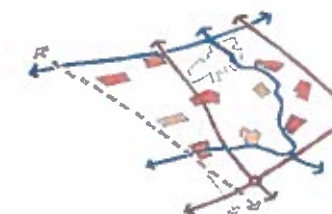
4. Het waternetwerk

Doelstelling is een duurzaam watersysteem dat deels geschikt is voor de kleine recreatievaart. Water wordt onder meer door afwatering van schone oppervlakken op het oppervlaktewater en een ruim waterbergend vermogen zoveel mogelijk binnen het gebied opgevangen en vastgehouden en is van goede kwaliteit. Het watersysteem bouwt ook zoveel mogelijk voort op het historisch ontstane systeem van waterlopen in het gebied. Door toepassing van zoveel mogelijk gevarieerde natuurlijke oevers, boezemland dat een deel van het jaar overstromt en voldoende diepe watergangen waardoor het water goed circuleert wordt de ecologische en waterkwaliteit gewaarborgd.



5. De knopen

De vijfde laag in het planconcept zijn de 'knopen'. Dit zijn verdichtingen in het woongebied bestaande uit 250 à 300 woningen, in samenhang ontworpen, in een compacte setting en met een eigen karakter. Ze liggen verspreid in de woongebieden op bijzondere plekken: aan routes, op knooppunten, op hoeken van eilanden etc. Elke knoop wordt in een andere stijl ontworpen en omvat behalve woningen ook een programmaonderdeel met een bijzondere voorziening: b.v. een school, winkelcentrum, bijzondere voorziening of recreatieve voorziening. Daardoor krijgt elke knoop ook zijn eigen betekenis voor andere delen van Leeuwarden-Zuid. Er komen uiteindelijk 9 knopen verspreid over het ontwikkelingsgebied.



3.2.2 Masterplan De Zuidlanden

Nadere (deel)studies over ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden binnen De Zuidlanden hebben in 2003 uiteindelijk geresulteerd in het 'Masterplan De Zuidlanden'. Het Masterplan beschrijft de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingen van De Zuidlanden.

Het gebied De Zuidlanden wordt ontwikkeld in een aantal verschillende landschapstypen c.q. woonmilieus: De Plantage, Lommerrijk, Waterrijk, Stadsas, Kanaalzone, Werpsterhoek en Sportpark. Binnen de drie eerst genoemde woonmilieus zullen meerdere zogenaamde buurtschappen worden gerealiseerd. Het buurtschap Jabikswoude valt binnen het woonmilieu Lommerrijk. In het Masterplan worden de verschillende woonmilieus beschreven.

Het Lommerrijk betreft het gebied ten westen van de Wirdumervaart en de Wergeasterdyk en ten oosten van de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle. Lommerrijk sluit in het noorden aan op de kern Goutum en in het zuiden op de Wâldwei. In dit westelijk gelegen woongebied worden als eerste woningen ontwikkeld. Lommerrijk is een groen woongebied voor ongeveer 1.500 - 2.000 woningen (waaronder 4 buurtschappen). Het gebied wordt gekenmerkt door bospercelen, grote kavels, terpen en veel bomen, waardoor het gebied een besloten karakter krijgt.

Naast wonen is er in Lommerrijk ook ruimte voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport, recreatie en detailhandel. De buurtschappen onderscheiden zich van de stadslandschappen (waaronder Lommerrijk) door een hogere woningdichtheid. De buurtschappen zijn verdichtingen in de bebouwing die ieder een ruimtelijke en sociale eenheid vormen. Ze liggen verspreid op bijzondere plekken. Elk buurtschap krijgt zo zijn eigen karakter. Een beperkte omvang, gedeelde voorzieningen en gehechtheid aan de plek, maken de buurtschap tot een samenhangend, uniek geheel. In feite kunnen de buurtschappen worden gezien als de nieuwe terpen in de toekomstige verschillende stadslandschappen.

Het wonen in een buurtschap kent de voordelen van de kleinschaligheid van een dorp, de verbondenheid met het landschap en de nabijheid van de stad. De compacte opzet van een buurtschap is aanleiding om een combinatie toe te passen van stadswoningen, patio-woningen, appartementen en rijtjeswoningen. Er is dus sprake van een dicht en stedelijk gebied. Dit is ook noodzakelijk om de openheid van het omliggende gebied te benadrukken. Een buurtschap bevat ongeveer 150 tot 300 woningen en heeft een dichtheid van circa 30 woningen per hectare. Behalve woningen bevat elk buurtschap ook een programma-onderdeel met bijzondere, passende voorzieningen, zoals een kleinschalige woonzorgvoorziening, een school, een (semi-)'-commerciële of basisvoorziening. Deze voorziening heeft een functie voor een groter gebied dan alleen het buurtschap, waardoor de herkenbaarheid en ruimtelijke en sociale samenhang binnen het toekomstige stadsdeel wordt bevorderd.

Een buurtschap ligt in principe direct aan de hoofdweg en aan de fiets- en wandelroutes. Zo zijn de voorzieningen in de buurtschappen voor een groter gebied bereikbaar.

De groenstructuur van een buurtschap is onderdeel van de stedenbouwkundige opzet en is in harmonie met de architectuur van de bebouwing. Elementen uit het landschap worden gebruikt als dragers voor de groenstructuur. Een buurtschap heeft meestal een herkenbare kern, bijvoorbeeld in de vorm van een centraal gelegen plein of parkje.

Het beeld in een buurtschap is samenhangend, uniek, compact, steenachtig, in contrast met zijn ruim opgezette omgeving. Parkeren wordt geïntegreerd in de bebouwingsstructuur, woningen en voorzieningen gecombineerd in een afwisselende stedenbouwkundige typologie. Woningen hebben beschutte privé-buitenruimten. De straat is de uitloper van de woning. Zo wordt de straat onderdeel van het collectieve domein van bewoners.

3.3.3 Woonbeleid Leeuwarden

De woningbouwafspraken met VROM en de regionale woningbouwafspraken hebben een vertaling gekregen in de concrete planontwikkeling voor woningbouw in Leeuwarden. Verwacht wordt dat in Leeuwarden gemiddeld 600-700 woningen per jaar worden gerealiseerd. De gemeente kiest ervoor om een brede doelgroep te bedienen en vindt het wenselijk dat een gedifferentieerd planaanbod op de markt wordt gebracht.

In het 'Woonplan Leeuwarden, optimaal wonen voor iedereen' (juni 2004) is het onderstaand programma opgenomen:

| | | prijsklasse | aandeel |
|------|------------|-------------------------------|-------------|
| huur | sociaal | tot € 499,00 | 10% |
| | markt | meer dan € 499,00 | 5% |
| koop | goedkoop | tot € 120.000,00 | 5% |
| | midden | € 120.000,00 tot € 160.000,00 | 15% |
| | middelduur | € 160.000,00 tot € 230.000,00 | 35% |
| | duur | € 230.000,00 tot € 340.000,00 | 25% |
| | exclusief | meer dan € 340.000,00 | 5% |
| | | | 100% |

Woningbouwprogramma 2004-2007

Er is dus sprake van een keuze voor een gedifferentieerd aanbod naar prijsklasse en eigendomsvorm. Daarnaast wordt gekozen voor differentiatie naar type (hoewel met nadruk op grondgebonden woningen) en locatie. Uitgangspunt is dat 25% van de woningproductie in binnenstedelijk gebied wordt gerealiseerd en de overige 75% in uitleggebieden. Het aandeel binnenstedelijk is tot en met 2007 hoger dan die 25% vanwege de beschikbaarheid van relatief veel functieveranderinglocaties.

In het najaar van 2007 is, naast Blitsaerd, Zuiderburen de enige uitleglocatie van Leeuwarden, waar woningen gerealiseerd worden. Deze wijk is sinds 1999 in aanbouw en is in 2007/2008 voltooid. In 2006 zijn in Blitsaerd de eerste van de 400 woningen opgeleverd. In Blitsaerd gaat het om woningen in het dure en exclusieve segment.

Op het moment dat Zuiderburen voltooid is, is het noodzakelijk dat in De Zuidlanden de productie op gang is gebracht. Vanaf 2008 is het aandeel binnenstedelijk in de woningproductie gering vanwege het beperkt beschikbaar zijn van functieveranderinglocaties. De locatie Blitsaerd is beperkt van omvang en bedient alleen de vraag in het dure en exclusieve segment. De binnenstedelijke nieuwbouw concentreert zich o.a. in de Vrijheidswijk, de

Zuiderplantage en de locatie waar voorheen het St. Bonifatiusziekenhuis was gevestigd. Het betreft hier stadsvernieuwings- of herontwikkelingslokaties. Per saldo is hier sprake van verdunning, waarbij ca. 75 % van het eerder aanwezige aantal woningen wordt teruggebouwd. De Zuidlanden is voor Leeuwarden dan ook van substantieel (en essentieel) belang om de woningproductie op het gewenste niveau te houden voor de groei van de bevolking, de gewenste differentiatie te realiseren en te voldoen aan de gemaakte afspraken met VROM, provincie en omliggende gemeenten.

Op basis van de huidige inzichten met betrekking tot beschikbare binnenstedelijke bouwlocaties, verdunning in stedelijke vernieuwingsgebieden, de afronding van Zuiderburen en de vraag op de woningmarkt, is het onderstaande programma vanaf 2007 reëel. Uitgangspunt voor de aantallen is het gemeentelijk woningbouwprogramma.

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
| bestaand stedelijk gebied | 283 | 198 | 250 | 195 |
| Zuiderburen | 155 | 112 | 0 | 0 |
| Blitsaerd | 40 | 40 | 60 | 75 |
| Zuidlanden | 120 | 250 | 300 | 350 |
| Dorpen | 42 | 40 | 30 | 20 |
| Totaal | 640 | 640 | 640 | 640 |

Woningbouwprogramma 2007-2010

In het woningbouwprogramma is de maximale productie van het gemeentelijke woningbouwprogramma als uitgangspunt genomen. Het gemeentelijke Woonplan streeft naar een jaarlijkse woningproductie met een bandbreedte van 400 – 640 woningen. Dit uitgangspunt is realistisch, gezien de werkelijke woningproductiecijfers van de afgelopen jaren die voor 2005 538 woningen bedroeg en in 2006 677 woningen. Verwacht wordt dat er in 2007 640 woningen zullen worden gerealiseerd.

In De Zuidlanden moet een groot aantal doelgroepen bediend worden naar inkomen, huishoudenssamenstelling en leefstijl. Belangrijk is dat de toekomstige bewoners van De Zuidlanden keuzevrijheid geboden wordt. Dit betekent dat de te realiseren woningen vanuit het perspectief van de consument gerealiseerd moeten worden. Het is belangrijk te bieden wat de woonconsument vraagt. In Friesland is een grote groep consumenten gericht op meer "dorps" wonen, een wens die gezien het ruimtelijk beleid steeds lastiger te realiseren is. Met De Zuidlanden biedt Leeuwarden een hoogwaardig alternatief, namelijk een stedenbouwkundig concept dat uitgaat van buurtschappen met een eigen identiteit. Een concept dat de concurrentie met het omliggende platteland kan aangaan.

Leeuwarden is aantrekkelijk voor o.a. ouderen uit de Randstad en de huidige 'pendelaars'. In 2002 heeft RIGO in opdracht van de gemeente onderzocht welke doelgroepen in Leeuwarden bediend kunnen worden. De invalshoek was de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen. Een groeiende vraag naar woningen wordt uitgeoefend door ouderen tussen 55 en 65 jaar, de groep 35 tot 45 jaar en de groep 45 tot 55 jaar. Op langere termijn neemt de vraag van 65-plussers toe. Binnen deze leeftijdsgroepen is de vraag divers, omdat er sprake is van verschillen in huishoudenssamenstelling, financiële draagkracht en leefstijlen.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Programmatische aspecten

Het programma voor het plangebied Jabikswoude is als volgt:

- Buurtschap waarin opgenomen:
 - Maximaal 290 woningen (diverse categorieën, 10% gestapeld);
 - Zorgcomplex met wooneenheden (intra- en extramuraal);
 - 1.500 m² zorggerelateerde voorzieningen (huisartsen, fysiotherapeuten, etc.) alsmede de mogelijkheid voor kleinschalige winkeltjes in de vorm van kiosken.
- Lommerrijk: maximaal 20 woningen (vrijstaand en halfvrijstaand);
- Via een wijzigingsbevoegdheid aansluitend aan het buurtschap de mogelijkheid voor de realisering van 40 woningen;
- Crematorium: bestaand;
- Woningen: bestaand.

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ligging van het plangebied Jabikswoude vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing ten opzichte van de bestaande specifieke elementen op de locatie.

Het plan Jabikswoude is opgebouwd rondom een buurtschap, waarbij veel van de bestaande gebouwen en elementen gehandhaafd zullen blijven. Op hoofdlijnen zijn 5 verschillende gebieden te onderscheiden, te weten:

1. de buurtschap Jabikswoude;
2. aan de noordzijde van de buurtschap het overgangsgebied naar het bestaande dorp Goutum;
3. aan de west- en zuidwestzijde van de buurtschap, de bestaande lintbebouwing (langs de huidige Overijsselseweg/ Brédyk);
4. aan de zuidzijde van de buurtschap de overgang naar de terp Techum;
5. aan de oostzijde van de buurtschap het gebied tot aan de Wergeasterdyk met het crematorium en de bestaande bebouwing.

Per deelgebied zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die hierna worden beschreven.

Ad 1

Jabikswoude dient als zelfstandige bebouwingkern afleesbaar te zijn ten opzichte van de omgeving zodat het als een 'buurtschap' een eigen identiteit ontwikkelt (niet vastkleeft aan Goutum). De bestaande Lykwei en Techumerdyk zullen qua tracé gehandhaafd blijven. De Lykwei zal worden afgesloten voor het doorgaande verkeer van en naar Goutum en worden opgenomen in de hoofdstructuur voor langzaam verkeer in De Zuidlanden.

Ad 2

Het overgangsgebied naar Goutum (bebouwing en kassencomplex) wordt gevormd door een strook grond die loopt van west naar oost. Het meest westelijk en oostelijk gelegen stuk grond behoudt de huidige landbouwkundige bestemming, met dien verstande dat in het meest oostelijke deel recentelijk een woning is gerealiseerd. In het tussengebied zullen woningen kunnen komen in een groene setting. Hiermee wordt de overgang van de buurtschap, met een hogere dichtheid, naar Goutum geaccentueerd.

Ad 3

De huidige bebouwing zal worden gehandhaafd en is ingepast in de toekomstige ruimtelijke structuur van de buurtschap.

Ad 4

Jabikswoude oriënteert zich aan de zuidzijde op het oude terprestant, zodat het maximaal profiteert van het open gehouden historische landschapselement.

Dit betekent dat hier geen bebouwing is gepland en dat deze strook benut zal worden voor het realiseren van de nodige infrastructuur. Het betreft zowel de infrastructuur voor snel en langzaam verkeer als de waterstructuur. Naar het westen zal het plangebied worden ontsloten op de Overijsselseweg. In oostelijke richting vormt de in het plan opgenomen weg de ontsluiting van het crematorium en voor het op langere termijn ontwikkelen van het oostelijk deel van Lommerrijk.

Ad 5

Het oostelijke deel omvat het gebied van het crematorium en een aantal woningen aan de Wergeasterdyk. Tussen de bestaande bebouwde percelen bevindt zich nog een vrijliggend perceel weiland dat in relatief lage dichtheid kan worden bebouwd. Voor het overige zullen de huidige functies gehandhaafd blijven.

4.3 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Het algemene gevoel van veiligheid staat onder druk. Voor het uitbreidingsgebied Jabikswoude is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied, onder andere door middel van:

- een heldere en herkenbare wegenstructuur, continuïteit in het wegenpatroon en overzichtelijk ingerichte wegen en langzaamverkeersroutes;
- situeren van de woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied en zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat, waardoor er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is;
- situering van de langzaamverkeersverbindingen in een relatief open omgeving, met voldoende breedte en een dusdanige groene inrichting naast het pad, dat de doorzichten niet belemmerd worden;
- realiseren van een goede openbare verlichting, waarbij de langzaamverkeers-routes extra aandacht verdient.

4.4 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.' Op elk schaalniveau van de planvorming dient rekening gehouden te worden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen.

Ambities met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- een kwalitatief hoogwaardige omgeving tot stand brengen, met voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen;
- zorgvuldig gebruik van grondstoffen;
- een energiezuinige wijk;
- hoge waterkwaliteit;
- zorgvuldig omgaan met landschap (in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht).

Voor wat betreft het aspect duurzaam bouwen geldt voor Jabikswoude het Programma van eisen Duurzaam bouwen. Tussen de partijen die samenwerken binnen GEM De Zuidlanden geldt voor wat betreft de te leveren energieprestatie binnen dit gebied de verplichting tot het behalen van een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7. Om dit resultaat te bereiken zal gebruik worden gemaakt van wijkverwarming op basis van biobrandstoffen. Mogelijk kan dit leiden tot een nog hogere EPL dan 7.

4.5 Stedenbouwkundige structuur/ beeldkwaliteit/ welstand

In het bestemmingsplan voor Jabikswoude worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp zoals vastgelegd in "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp" vormen het kader voor de stedenbouwkundige opzet van Jabikswoude en dienen als toetsingskader voor de inrichting van het buurtschap.

De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van hiervoor geldende welstandsrichtlijnen.

In de welstandsrichtlijnen die voor het plandeel De Zuidlanden zijn opgesteld, zijn architectonisch bepaalde en gebiedsgerichte criteria opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing en de karakteristiek van de verschillende gebieden vormen hierbij het uitgangspunt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen de gemeente gewaarborgd.

Op het moment dat het bestemmingsplan Jabikswoude rechtskracht verkrijgt zal gelijktijdig een actualisatie van de welstandsnota plaatsvinden. Voor Jabikswoude zullen aparte welstandscriteria door de raad worden vastgesteld, die opgenomen worden in de welstandsnota.

Met de genoemde beleidsstukken worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan, aan het stedenbouwkundig ontwerp als aan de welstandsrichtlijnen te worden getoetst.

5 MER

5.1 Algemeen

De milieueffectrapportage dient ertoe om -met de nodige procedurele waarborgen- een milieueffectrapport te verkrijgen dat de milieu-informatie bevat, die nodig is voor de besluitvorming omtrent de eerste bestemmingsplannen die voor De Zuidlanden in procedure worden gebracht. Dit zijn de bestemmingsplannen voor Jabikswoude, Techum en De Zuidlanden, Plandeel Oost.

Hoewel deze plannen maar over een relatief klein deel van De Zuidlanden gaan, moeten ten behoeve van de besluitvorming van het eerste bestemmingsplan de milieugevolgen van het hele plangebied De Zuidlanden in beeld zijn. Met het eerste bestemmingsplan wordt immers een cruciale stap gezet in de totale ontwikkeling. Hoe de ontwikkeling daarna verder zal gaan, is dan nog niet in detail aan de orde, maar de bandbreedte waarbinnen de mogelijke milieugevolgen zich bevinden moet dan wel duidelijk zijn.

Dit gegeven bepaalt de onderzoeksvragen voor het MER.

Het MER moet voor De Zuidlanden als geheel de reële uiterste mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied geven en op basis daarvan de maximale milieueffecten en de bandbreedte waarbinnen deze effecten zich kunnen bevinden, in beeld brengen. De verwachte effecten van de deelgebieden Jabikswoude, Techum en De Zuidlanden Plandeel Oost moeten worden afgezet tegen de effectvoorspelling voor het gehele gebied De Zuidlanden.

In het Advies voor Richtlijnen voor het milieueffectrapport (Commissie voor de milieueffectrapportage, 1 juli 2005) is aangegeven, hoe deze vragen kunnen worden beantwoord. Dit advies is op 28 november 2005 door de gemeenteraad van Leeuwarden overgenomen als onderdeel van de Richtlijnen voor het MER. Het MER volgt de aanpak volgens de richtlijnen.

Om de uitersten in beeld te brengen zijn niet alleen de effecten van het Voornemen (gebaseerd op het Masterplan-alternatief in de startnotitie) onderzocht, maar zijn daarnaast de Terugvaloptie en het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld en beoordeeld op hun milieugevolgen.

De milieueffecten van de drie alternatieven voor het gebied worden beschreven tegen de achtergrond van het gebied zonder uitvoering van een van deze alternatieven, als referentie.

In dit hoofdstuk wordt eerst summier ingegaan op de plandoelen en planuitgangspunten.

Daarna worden de referentiesituatie en de drie alternatieven beschreven.

Vervolgens worden de milieueffecten van deze alternatieven voor het gebied in zijn geheel samengevat en geplaatst tegen de plandoelen.

Tenslotte wordt specifiek gekeken naar het deelgebied Jabikswoude, waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, en naar het deelgebied Techum.

5.2 Plandoelen en planuitgangspunten

Doelen: kwaliteit en kwantiteit

De woonmilieus in De Zuidlanden dienen te kunnen concurreren met het aanbod in de dorpen in de omgeving en daarnaast zich te richten op doelgroepen voor wie het comfort en de voorzieningen van de stad van belang zijn. Daarom moet De Zuidlanden naast stedelijke woonmilieus ook herkenbare, dorpse en landschappelijke woonmilieus bieden.

Het moet een stadsdeel worden met een levendig en gevarieerd karakter, met woningen in de sociale sector, maar vooral met woningen voor middeninkomens en hogere inkomens. Het stadsdeel moet voorts een hoogwaardig vestigingsklimaat bieden voor de dienstensector, met name kantoren.

In De Zuidlanden worden in de komende 2 decennia circa 6.500 woningen gebouwd. Dit aantal past bij de capaciteit van het gebied, uitgaande van de gewenste woonmilieus en differentiatie.

Het aantal is verder gebaseerd op een inschatting van de behoefte voor een planperiode van 15 à 20 jaar, mogelijk ook nog langer. Verder wordt in

Werpsterhoek 150.000 m² voor kantoren en bedrijven, circa 55.000 m² voor commerciële voorzieningen en verspreid over het woongebied ca. 73.000 m² aan onderwijs, zorg- en buurtvoorzieningen gerealiseerd.

De landschappelijke ondergrond als basis

Zowel voor het Voornemen als voor de beide andere alternatieven is de landschappelijke ondergrond als basis genomen.

Op het schaalniveau van het plangebied De Zuidlanden kunnen, van west naar oost, drie landschapstypen worden onderscheiden:

- het gebied van de voormalige Middellzee, rationele verkaveling en grote openheid;
- de brede kwelderwalzone met plaatselijk meer verdichting en bebouwing;
- het laaggelegen voormalige kwelderlandschap ten oosten van deze zone.

Het plandeelgebied Jabikswoude (evenals Techum) is gelegen in het middelste gebied, de kwelderwalzone.

Bij de planvorming is ernaar gestreefd het contrast tussen deze drie gebieden te vertalen naar drie stedelijke landschappen. Bij de Theoretische Terugvaloptie is deze gedachte om verschillende redenen losgelaten.

Wel geldt voor alle alternatieven als hard uitgangspunt, dat de landschappelijke en cultuurhistorische elementen worden behouden en als aanknopingspunten voor het plan worden gebruikt.

Infrastructuur als bepalende factor

Het plangebied De Zuidlanden wordt aan drie zijden begrensd door de bestaande infrastructuur: de Drachtsterweg, de Wâldwei, en de spoorlijn naar Heerenveen.

De Overijsselseweg en de Drachtsterweg zijn nu de belangrijkste invalswegen aan de zuidzijde van de stad, terwijl ook de Hendrik Algraweg belangrijk is voor het verkeer naar en van Leeuwarden. De drukke Overijsselseweg en Drachtsterweg bieden te weinig capaciteit om De Zuidlanden goed te ontsluiten. De oplossing van dit knelpunt is mede bepalend geweest voor de alternatieven in het MER: bij het Voornemen en het MMA wordt uitgegaan van de realisatie van de Haak om Leeuwarden, waardoor de Overijsselseweg zal worden ontlast. De weg wordt verlegd en ingericht als stadsweg, waarop de meeste woongebieden kunnen worden aangesloten. Deze weg (de stadsas) draagt ook aanmerkelijk bij aan de kwaliteiten van de plannen. Er wordt rekening gehouden met de beperkte ontsluitingscapaciteit via de Drachtsterweg.

Wanneer de Haak niet aangelegd wordt, ontstaan er voor 2020, ongeacht of de Zuidlanden wel of niet ontwikkeld wordt, problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling naar en in Leeuwarden. Het derde alternatief in dit MER, de Theoretische Terugvaloptie, is onder meer bedoeld om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn als er geen Haak wordt aangelegd. De nagestreefde capaciteit van 6.500 woningen is dan niet haalbaar. De verkeerskundige analyses leidden zelfs tot de conclusie dat, bij een realistisch pakket van maatregelen, slechts 1.200 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan 800 zijn ontsloten via de Overijsselseweg.

Flexibel en robuust

De Zuidlanden kent een lange ontwikkelingstermijn, van 15 tot 20 jaar of mogelijk nog langer. Naarmate de tijdshorizon verder weg ligt wordt het echter steeds moeilijker om te voorspellen, waar dan behoefte aan is. Daarom moet het plan robuust zijn op de hoofdlijnen die de kwaliteit schragen, maar binnen het kader van plandoelen en uitgangspunten flexibiliteit bieden voor de concrete invulling op langere termijn.

5.3 Beschrijving van de referentiesituatie en de drie alternatieven

5.3.1 Huidige situatie en autonome ontwikkeling (referentiesituatie)

Voor de beschrijving en beoordeling van de effecten van voorgenomen activiteiten zijn twee situaties van belang, namelijk de *bestaande situatie* van het milieu in het gebied en de *situatie bij autonome ontwikkeling*, ook wel aangeduid als 'referentiesituatie'. Een referentiesituatie beschrijft (hoe) de ontwikkeling van het gebied (zou zijn) op basis van bestaand beleid.

In deze situatie blijven de huidige functies en het huidige gebruik gehandhaafd. Ook voor ontwikkelingen in de omgeving wordt van het bestaande beleid uitgegaan. Een belangrijke

ontwikkeling is de realisatie van het bedrijventerrein Newtonpark IV. Bij de verkeersprognoses is rekening gehouden met de ontwikkeling van deze en andere werklocaties. Ter wille van een goede vergelijkbaarheid van verkeersgerelateerde effecten is er voor gekozen in de referentiesituatie de realisatie van de 'Haak van Leeuwarden' buiten beschouwing te laten.

Als peiljaren zijn genomen: het jaar 2004 (2006) voor de huidige situatie, het jaar 2010 als eindmoment voor fase 1 en het jaar 2020 als eindmoment van fase 2.

5.3.2 Het Voornemen

Het Masterplan De Zuidlanden is bij het opstellen van het MER op onderdelen bijgesteld, bijvoorbeeld wat betreft het watersysteem en de aansluiting van de stadsas op het snelwegennet. Dit bijgestelde Masterplan vormt het Voornemen in dit MER. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het Masterplan zijn gehandhaafd en het respect voor de landschappelijke waarden in het plangebied is als sturend kenmerk blijven gelden. Dit alternatief gaat ervan uit, dat de Haak om Leeuwarden er komt.

Het Voornemen onderscheidt drie stadslandschappen, namelijk De Plantage, Lommerrijk en Waterrijk. De Plantage ligt in het Middelzeegebied en sluit aan op het rationele karakter hiervan. Dit deelgebied kent de hoogste bebouwingsdichtheid. Lommerrijk ligt in de genoemde kwelderwalzone. Hier bepalen de grillig verlopende cultuurhistorische lijnen, de voormalige terpen en de aanwezige groene elementen de stedenbouwkundige vormgeving. Groene en blauwe linten leggen de basis van een parkachtige woonomgeving. Waterrijk ligt in het oostelijk deel, het lage kweldergebied. Dit gebied zal de laagste bebouwingsdichtheid kennen, met plaatselijke verdichtingen en daartussen zeer extensief bebouwde gebieden. In alle drie de stadslandschappen worden buurtschappen gemaakt met een hogere dichtheid aan woningen dan daaromheen. Deze buurtschappen zullen refereren aan de kenmerken en de sfeer van Friese dorpen.

Een belangrijk element is de stadsas, de verbinding naar de stad, waarop de meeste woongebieden aansluiten, met daarlangs een mix van functies zoals kantoren, kennisinstellingen en hoogwaardige bedrijven. Aan de stadsas ligt ook het centrumgebied voor De Zuidlanden als geheel, met bijvoorbeeld detailhandel en vrijetijdsvoorzieningen.

Er kan hier een hoogwaardig centrumgebied worden ontwikkeld, dat goed aansluit op de gebieden met de grootste aantallen bewoners.

Bij de Werpsterhoek wordt een locatie ontwikkeld voor kantoren en bedrijven, waaronder ruimtevragende detailhandel die een locatie nabij de invalswegen naar de stad zoekt. Ook kennisinstellingen kunnen hier een plaats vinden. Hier is ook een Transferium gepland, waar men van de auto over kan stappen op een hoogwaardige openbaar vervoer (per bus) naar de stad.

Op het gebied van energie kent het voornemen een ambitieuze doelstelling, namelijk een kooldioxide-emissie die 25% lager is dan per 1 januari 2006 landelijk wordt voorgeschreven.

Fasering

Fase 1 betreft de mogelijke ontwikkeling tot de Haak is gerealiseerd. In totaal kunnen in afwachting van de aanleg van de Haak 1.200 woningen worden gerealiseerd: maximaal 800 woningen kunnen worden ontsloten op de Overijsselseweg en 400 woningen in een gebied ten zuidoosten van Goutum, via bestaande wegen aangesloten op de Drachtsterweg. Als peiljaar voor het eind van fase 1 wordt 2010 genomen, het jaar waarin de Haak naar verwachting zal worden aangelegd.

Er kunnen twee subfasen worden onderscheiden:

Fase 1a: de ontwikkeling van de deelgebieden Jabikswoude en Techum. Deze gebieden liggen ten oosten van de Overijsselseweg en worden hierop ontsloten. Beide samen vormen een eenheid met de gewenste differentiatie in woonmilieus, inspelend op de landschappelijke gegevens. De voorzieningen in Jabikswoude en Techum (o.a. supermarkt, de school en zorgvoorzieningen) kunnen ook van belang zijn voor Goutum.

Vanwege de ontsluitingsmogelijkheid, de relatie met Goutum en omdat op deze locatie snel kan worden ingespeeld op de behoefte aan woningen en woonmilieus die zich nu voordoet, worden Jabikswoude en Techum het eerst ontwikkeld. Overigens zijn er ook geen vergelijkbare reële alternatieve locaties voor fase 1a.

In totaal gaat het om circa 800 woningen. Het gebied bevat de nodige groenvoorzieningen een zelfstandig functionerend watersysteem dat in een later stadium onderdeel wordt van het systeem voor De Zuidlanden als geheel. De begrenzing van fase 1a volgt natuurlijke landschappelijke grenzen. Deze factoren samen dragen eraan bij, dat een verantwoorde stedenbouwkundige eenheid ontstaat. De plannen worden op korte termijn uitgevoerd en zullen niet meer worden beïnvloed door marktontwikkelingen.

Fase 1b: Na fase 1a wordt begonnen met de ontwikkeling van een oostelijk deelgebied, gelegen in Waterrijk. Bij het Voornemen gaat het om een buurtschap van 120 woningen, met daarbij een zone met nogmaals 30 woningen. Ook dit gebied kent een eigen watersysteem en sluit aan bij bestaande landschappelijke grenzen (met name de Hounsdyk). Daarna volgt de woningbouw in De Plantage (850 woningen). In principe gaat het ook hier om een buurtschap en een extensieve zone eromheen, dit is echter nog niet uitgewerkt. Deze locatie kan (als er zekerheid over de Haak is) vooruitlopend op de aanleg van de Haak worden ontwikkeld.

Fase 2: de verdere ontwikkeling van De Zuidlanden gebeurt in meerdere stappen die nu nog niet zijn uitgewerkt. In eerste instantie zal het accent liggen op Lommerrijk en De Plantage. Ook kan de stadsas worden ontwikkeld en zal de ontwikkeling van de Werpsterhoek vorm krijgen. Harde uitgangspunten zijn de landschappelijke ondergrond met de te behouden elementen en structuren, het watersysteem, de ontsluiting en de differentiatie in woonmilieus (de opbouw uit de onderscheiden stedelijke landschappen, het centrumgebied en de buurtschappen).

De verdere ontwikkeling van Waterrijk zal pas na 2015 zijn beslag krijgen. Hierdoor is er tijd om te werken aan nieuwe mogelijkheden elders ter compensatie van het weidevogelgebied dat hier nu ligt. Als peiljaar voor het eind van fase 2 wordt het jaar 2020 gehanteerd, maar feitelijk kan het langer duren, voordat De Zuidlanden is voltooid. Het Voornemen gaat uit van een capaciteit van 6.500 woningen en 20 ha. bedrijventerrein.

5.3.3 Het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA)

Op basis van het Voornemen en de analyse van de verwachte milieueffecten is het MMA ontwikkeld, waarbij voor alle milieuaspecten de vraag gesteld is of het nog beter kan. Cruciaal is de vraag of het waardevolle weidevogelgebied in het zuidoostelijk deel van het plangebied kan worden ontzien. Hiervoor kan een oplossing worden gezocht door in De Plantage (het gebied met het meest stedelijke karakter) nog intensiever te bouwen. Of dit realistisch is, zal met name afhangen van ontwikkelingen in de vraag naar de verschillende woonmilieus. Het plan kent een sterkere concentratie van woningbouw nabij de Werpsterhoek. Daardoor wordt in de toekomst de haalbaarheid van een Voorstadstation groter dan in het Voornemen. Het Transferium zou dan kunnen worden gecombineerd met een hoogwaardige verbinding per trein.

Het MMA gaat uit van de ambitie om de kooldioxide-emissie van 50% ten opzichte van de landelijk geldende minimumeis te bereiken. Gedacht wordt aan een biomassacentrale op het westelijke bedrijventerrein, waarvan de restwarmte voor de woningen kan worden benut. Verder kan worden gedacht aan de ontwikkeling van windmolens aan de zuidkant van het plangebied.

In dit alternatief worden 6.100 tot 6.500 woningen en wordt 20 hectare aan bedrijventerrein gerealiseerd.

Fasering

De fasering is bij het MMA in hoofdlijnen gelijk met die in het Voornemen. Fase 1a is identiek en verdere optimalisaties zijn pas in de fasen 1b en 2 mogelijk. In fase 1b treden ook ruimtelijke verschillen op: bij het MMA is er van uitgegaan, dat op de locatie Blauw-Wit in het deelgebied Waterrijk geconcentreerder wordt gebouwd en op een kleinere oppervlakte: de geplande 300 woningen komen alle in een buurtschap. Ook de plannen in De Plantage zullen er door het streven naar een hogere woningdichtheid mogelijk anders gaan uitzien.

Fase 2 betreft ongeveer hetzelfde aantal woningen als in het Voornemen, maar door concentratie in De Plantage wordt het resterende deel van het gebied ten oosten van de Wergeasterdyk vrijgehouden van bebouwing. Een brede zone langs deze weg krijgt wel een functie voor waterberging, waarbij de functie voor weidevogels zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

5.3.4 De Theoretische Terugvaloptie

De Theoretische Terugvaloptie geeft een 'worstcase' oplossing aan, die in hoofdlijnen nog wel past binnen het streven naar een differentiatie van woonmilieus en een kwalitatief hoogwaardige oplossing. Het uitgangspunt om landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen te handhaven en te benutten bij de planvorming is gehandhaafd. Ook het watersysteem is op dezelfde uitgangspunten als bij de andere alternatieven gebaseerd en daaraan vanuit milieuoptiek gelijkwaardig. De ruimtelijke invulling van het plangebied wordt sterk bepaald door het gegeven, dat de Overijsselseweg en de Hendrik Algraweg hun functie voor doorgaand verkeer behouden.

Dit vraagt om een zone langs deze wegen in verband met afscherpende voorzieningen voor geluid en een afstand in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierdoor ontstaan verschillen in de ordening en inrichting. Dit heeft - samen met overwegingen omtrent de te realiseren woonmilieus, de waarde die is gehecht aan landschappelijke gegevenheden en de eisen aan het watersysteem - geleid tot de volgende invulling van het plangebied De Zuidlanden. Het 'Lommerrijke' woonmilieu is hier gedacht in het westelijk en het oostelijk deel van het plangebied, het 'Plantageachtige' deel (met de hoogste bebouwingsdichtheid) ligt in het centrale deel.

Met name de Overijsselseweg brengt een scheiding aan in het plangebied, waardoor de aansluiting van het plan op de verschillende landschapstypen en de contrasten daartussen minder zichtbaar wordt.

Er is in dit 'milieupessimistische' alternatief minder aandacht voor energiebesparing dan bij de het Voornemen en het MMA, hoewel de landelijke eisen worden gehanteerd.

Het plan biedt slechts ruimte voor ca. 4.000 woningen en voldoet daarmee niet aan de doelen van het voornemen, die gericht zijn op een capaciteit voor 6.500 woningen. Er is wel ruimte voor 20 hectare bedrijventerrein.

Omdat dit alternatief een pakket van infrastructurele maatregelen zou vergen, dat niet als realistisch kan worden beschouwd, wordt het als *Theoretische Terugvaloptie* aangeduid.

Fasering

Fase 1a is identiek aan de ontwikkeling hiervan bij het Voornemen en het MMA. Deze fase is gebaseerd op een realistische verkeersstructuur en is mogelijk zonder de Haak.

In fase 1b wordt uitgegaan van een ontwikkeling van de locatie Blauw-Wit (in Waterrijk) zoals bij het MMA. De aansluiting hiervan op de Drachtsterweg is realistisch en ook op langere termijn verantwoord. De plannen in het deelgebied ten westen van de Overijsselseweg gaan uit van een aansluiting op de Overijsselseweg. Op langere termijn echter zal het verkeer vastlopen, indien de Haak niet wordt aangelegd. Daarom is deze ontwikkeling feitelijk niet realistisch, indien -zoals bij dit alternatief is aangenomen- er geen Haak komt.

Fase 2 van de Theoretische Terugvaloptie kan in werkelijkheid niet ontwikkeld worden. Dit omdat de maatregelen aan de wegenstructuur niet realistisch zijn.

5.4 De vergelijking van de alternatieven

Van de drie alternatieven is onderzocht, wat naar verwachting de milieugevolgen zullen zijn. In aansluiting op de startnotitie zijn hierbij de gevolgen voor de volgende thema's onderzocht:

- bodem en water;
- ecologie;
- landschap en cultuurhistorie (inclusief archeologie);
- verkeer en vervoer;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- sociale veiligheid;
- duurzaam bouwen en energie.

Hieronder wordt eerst per thema ingegaan op de conclusies van de effectbeschrijving. Vervolgens worden de essentiële verschillen aangegeven en geplaatst in het kader van de doelen van het plan De Zuidlanden.

5.4.1 Effectbeschrijving per thema

Bodem en water

Waardevolle elementen zoals terpen worden bij alle alternatieven behouden en in groengebieden wordt het bestaande bodemprofiel zoveel mogelijk intact gelaten.

Voor de ondergrond van de wegen is ophoogzand van buiten het plangebied vereist: bij de Theoretische Terugvaloptie is meer zand nodig per woning.

Alle alternatieven kennen een watersysteem dat voldoende mogelijkheden biedt voor het bergen en vasthouden van het water en dat gunstig is voor de waterkwaliteit.

Voor de drooglegging zijn de slootpeilen zo gekozen, dat zo weinig mogelijk ophoging nodig is. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidige peilen bij gebouwen en gebieden met archeologische waarden.

Tabel 1: Beoordeling alternatieven, bodem en water

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|---|--|-----------|-----|----------------------------|
| Bodem en water | Bodem: | | | |
| | Behoeftte aan ophoogzand (zuinig gebruik grondstoffen) | - | - | -- |
| | Behoud bodemprofiel in gebieden met natuurfunctie en groengebieden | 0 | 0 | 0 |
| | Water: | | | |
| | Invloed op het kwantitatieve oppervlaktewatersysteem | 0 | 0 | 0 |
| | Invloed op de kwaliteit van oppervlaktewater | 0 | 0 | 0 |
| Invloed op de grondwaterstanden bij archeologische objecten | 0 | 0 | 0 | |

Wat betreft de bodemkwaliteit is uit de bodemonderzoeken die in het kader van de verwerking van de gronden zijn uitgevoerd, gebleken dat de gronden geschikt zijn voor de realisering van de voorgenomen plannen.

Ecologie

Voor weidevogels scoren het Voornemen en de Theoretische Terugvaloptie het meest negatief, omdat hier het weidevogelgebied in het zuidoosten wordt volgebouwd en in het MMA niet.

Voor diverse andere groepen vogels kan de betekenis van het gebied veranderen (vaak in positieve zin), afhankelijk van het alternatief is dit meer of minder sterk.

De betekenis van het gebied voor vleermuizen hangt samen met de functie van de kerk in Goutum als belangrijke kolonie- en verblijfsplaats. Alle alternatieven kunnen, op het niveau van het plangebied, positieve gevolgen hebben voor de vleermuis.

Voor enkele beschermde vissoorten kan het plan ook licht positieve gevolgen hebben.

Op regionale (Friese) schaal bezien zijn genoemde (licht) positieve effecten van ondergeschikte betekenis.

Tabel 2: Beoordeling alternatieven, ecologie

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|----------------------------------|--|-----------|-----|----------------------------|
| Ecologie | Invloed op flora en vegetatie | 0 | 0 | 0 |
| | Waterrijke poldersloten en boezemwateren | 0 | 0 | + |
| | Bloemrijke bermen | + | 0 | ++ |
| | Bossen en bosranden | | | |
| | Invloed op de broedvogelstand | -- | - | --- |
| | Weidevogels | ++ | + | ++ |
| | Vogels van bossen en bosranden | + | ++ | 0 |
| | Moerasvogels | | | |
| | Invloed op winter- en trekvogels | | | |
| | Zangvogels | + | + | + |
| | Moeras- en watervogels | + | ++ | + |
| | Vogels van graslanden | - | - | -- |
| | Invloed op zoogdieren | | | |
| | Vleermuizen | + | + | + |
| | Overige zoogdieren | + | + | + |
| Invloed op vlinders en libellen | | | | |
| Libellen | + | + | + | |
| Dagvlinders | ++ | + | ++ | |
| Invloed op amfibieën | ++ | + | + | |
| Invloed op bijzondere vissoorten | + | + | + | |

Landschap en cultuurhistorie

De landschappelijke ondergrond vormde de basis voor de ontwikkeling van het plan en de alternatieven, waarbij de cultuurhistorisch belangrijke elementen, waardevolle beplanting en de archeologische waarden worden ingepast.

De landschappelijke overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied is bij het Voornemen nogal abrupt, in het MMA is dit duidelijk beter, terwijl in de Theoretische Terugvaloptie de brede groenzones langs de wegen kans geven voor een groene dooradering van het plangebied.

Tabel 3: Beoordeling alternatieven, landschap en cultuurhistorie

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|------------------------------|---|-----------|-----|----------------------------|
| Landschap en cultuurhistorie | - Invloed op de identiteit en de afleesbaarheid van het landschap | -- | - | -- |
| | - Invloed op cultuurhistorisch belangrijke elementen | 0 | 0 | 0 |
| | - Invloed op archeologische waarden | 0 | 0 | 0 |
| | - Invloed op visueel-ruimtelijke kenmerken van het landschap | -- | - | - |

Verkeer en vervoer

Auto

De verkeersstructuur van het Voornemen en het MMA zijn vergelijkbaar met elkaar. Deze alternatieven scoren vergelijkbaar met de referentiesituatie.

De verkeersstructuur van de Theoretische Terugvaloptie mist de aanleg van de Haak, waardoor, ook met aanvullende maatregelen, de afwikkeling van verkeer op een minder niveau plaatsvindt dan in de referentiesituatie. De Theoretische Terugvaloptie scoort wat de verkeersafwikkeling betreft hierdoor negatief ten opzichte van de referentiesituatie.

Openbaar vervoer

Het Voornemen en het MMA gaan, in tegenstelling tot de Theoretische Terugvaloptie, uit van Hoogwaardig Openbaar Vervoer en de realisatie van een Transferium.

Zowel voor wat betreft de kwaliteit van het openbaar vervoer in De Zuidlanden als de mogelijkheden op een hoger schaalniveau scoren het MMA en het Voornemen positief. De Terugvaloptie kent alleen een redelijk niveau van openbaar vervoer op het niveau van De Zuidlanden.

Fiets

In het Voornemen en het MMA wordt gestreefd naar een optimale situatie voor fietsers. De Theoretische Terugvaloptie is in feite vrijwel gelijk aan de huidige situatie.

Tabel 4: Beoordeling alternatieven, verkeer en vervoer

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|---|--|-----------|-----|----------------------------|
| Verkeer en Vervoer | Autoverkeer (op hoofdwegen langs en door het plan- gebied) | | | |
| | Verwachte verkeersbelasting | 0 | 0 | - |
| | Verkeersafwikkeling (verhouding intensiteit/- capaciteit van de kruispunten) | 0 | 0 | - |
| | Openbaar vervoer | | | |
| | Kwaliteit in De Zuidlanden (basisniveau =0) | + | + | 0 |
| Mogelijke positieve gevolgen op een hoger schaalni- veau | ja | ja | nee | |
| Fietsers | | | | |
| Veiligheid (soc. veilige routes = +) | + | + | + | |
| Oversteekbaarheid van de Stadsas en de stadsring (goed en veilig = +) | + | + | 0 | |

Geluid

Gevolgen voor de plannen

In 2020 zijn langs bepaalde wegen in alle alternatieven geluidsbeperkende voorzieningen nodig, in de Theoretische Terugvaloptie het meest.

In 2010 vormen ook de geluidscontouren langs de Overijsselseweg een belangrijk aandachtspunt voor Jabikswoude (en Techum).

In alle alternatieven komt langs de spoorlijn een geluidsbeperkende voorziening. De restende zone met meer dan 57 dB(A)-contour wordt vrijgehouden van geluidsgevoelige bebouwing.

Effecten op het landelijk gebied

De verschillen die optreden worden vooral bepaald door het wel of niet realiseren van de Haak. Daarom worden de effecten van de alternatieven als neutraal beoordeeld.

Woningen

Het Voornemen en het MMA leiden in het algemeen tot neutraal of positief, echter plaatselijk tot een merkbare verslechtering.

Bij de Theoretische Terugvaloptie treden eveneens merkbare verslechtingen op.

Treinverkeer

De effecten van het treinverkeer zijn in alle alternatieven gelijk en zijn neutraal ten opzichte van de referentiesituatie.

Tabel 5: Beoordeling alternatieven, geluid

| | Criteria en subcriteria | Voomemen | MMA | Theoretische Terugvalop-tie |
|-------------------------------|--|----------|-----|-----------------------------|
| Geluid | Effecten van het wegverkeer op hoofdwegen door en langs het plangebied | 0 | 0 | 0 |
| | landelijk gebied | ++ | ++ | - |
| | woningen Brédyk/Overijsselseweg | 0 | 0 | - |
| | woningen nabij noordelijk deel Overijsselseweg | 0 | 0 | - |
| | woningen Drachtsterweg | - | - | 0 |
| Effecten van het treinverkeer | 0 | 0 | 0 | |

Luchtkwaliteit

In geen van de drie alternatieven worden grenswaarden overschreden voor stikstofoxide en fijnstof op de wegen in en rondom het plangebied. In de praktijk betekent dit, dat ook andere grenswaarden niet zullen worden overschreden.

In verband met de kans op geurhinder wordt in beginsel een afstand van 100 m aangehouden tussen de gronden bestemd voor milieugevoelige functies (Woongebied 1) en het bouwvlak van het (bestaande) crematorium. Er zullen in 2007/2008 technische maatregelen genomen worden bij het crematorium om de emissie verder te beperken, waarna met een geringere afstand dan 100 m kan worden volstaan.

Tabel 6: Beoordeling alternatieven, luchtkwaliteit

| | Criteria en subcriteria | Voomemen | MMA | Theoretische Terugvalop-tie |
|----------------|---|----------|-----|-----------------------------|
| Luchtkwaliteit | Effecten van het verkeer op de luchtkwaliteit | 0 | 0 | 0 |
| | de verwachte concentraties van stikstofoxide de verwachte concentratie van fijn stof | 0 | 0 | 0 |

Externe veiligheid

Dit betreft de kans op risico's bij verblijf binnen een bepaalde afstand van gevaarlijke inrichtingen of transporten. Bij de planvorming is rekening gehouden met zoneringen. Het plan zelf heeft geen effecten ten opzichte van de referentiesituatie en voldoet aan de normen inzake externe risico's. In alle alternatieven moet er voldaan worden aan landelijk beleid en de normen die daarin gesteld worden.

Tabel 4.7: Beoordeling alternatieven, externe veiligheid

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|--------------------|---|-----------|-----|----------------------------|
| Externe veiligheid | Mogelijke invloed op het groepsrisico, vanwege Het transport van gevaarlijke stoffen over de Overijsselseweg, de Wâldwei en de Hendrik Algraweg | 0 | 0 | 0 |
| | De gastransportleidingen door het gebied | 0 | 0 | 0 |
| | De afstand tot LPG tankstations | 0 | 0 | 0 |

Sociale veiligheid

Wat sociale veiligheid betreft verschillen het Voornemen en het MMA niet van elkaar. In deze alternatieven is de sociale veiligheid geoptimaliseerd. In de Theoretische Terugvaloptie moeten fietsers grotere afstanden afleggen door groene zones.

Tabel 8: Beoordeling alternatieven, sociale veiligheid

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|--------------------|--|-----------|---------|----------------------------|
| Sociale veiligheid | Veiligheid in openbare ruimtes (goed = +) Veilige fietsroutes | + ja | + ja | + minder |

Duurzaam bouwen en energie

In het plan is veel aandacht voor het beperken van het energiegebruik van de woningen. Besparing op fossiele brandstoffen vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Waar in de Theoretische Terugvaloptie slechts aan de minimale wettelijke eis voor CO₂-uitstoot voldaan wordt, gaat het Voornemen uit van een reductie daarop met 25% en wordt in het MMA een reductie van 50% nagestreefd.

Mogelijke emissies (uitstoot) van verontreinigingen in het water naar de omgeving worden beperkt door het gescheiden houden van schoon en vuil water.

Wat betreft materiaalgebruik wordt in alle alternatieven uitgegaan van de vaste maatregelen van het pakket Duurzaam bouwen. Het effect is dus wat dit betreft neutraal.

Tabel 9: Beoordeling alternatieven, energie en duurzaam bouwen

| | Criteria en subcriteria | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|----------------------------|--|-----------|-----|----------------------------|
| Energie en duurzaam bouwen | Zuinig gebruik van grondstoffen | 0 | 0 | 0 |
| | Gebruik van duurzame materialen | 0 | 0 | 0 |
| | Beperken van emissies naar de omgeving | + | + | + |
| | Mate van energiebesparing en gebruik van duurzame energiebronnen | + | ++ | 0 |

5.4.2 Essentiële milieueffecten in relatie met de plandoelen

Bij de vergelijking van de alternatieven komt naar voren dat het Voornemen op veel punten positief scoort en voldoet aan het beleid. Het MMA verbetert het Voornemen op een aantal punten. Dit geldt met name voor de verwachte effecten in verband met weidevogels, landschap, de mogelijkheden voor hoogwaardig openbaar vervoer en energie. De Theoretische Terugvaloptie scoort op een aantal punten negatiever.

Voor een bredere afweging moeten de essentiële milieoverschillen (ecologie, met name de invloed op weidevogels, landschap, verkeer/geluid, energie) ook worden afgezet tegen de doelen van het plan (programma, woon- en werkkwaliteit, levendigheid, flexibiliteit).

Tabel 10: Beoordeling alternatieven op essentiële milieueffecten/plandoelstellingen

| | | Voornemen | MMA | Theoretische Terugvaloptie |
|-------------------------|--|-----------|-------------|----------------------------|
| Essentiële Milieueffect | Weidevogels | -- | - | --- |
| | Landschap | -- | - | -- |
| | Verkeer | + | + | - |
| | Energie | + | ++ | 0 |
| Plandoelen | Programma in aantal en oppervlakte | goed | goed | onvoldoende |
| | kwaliteit woonmilieu en vestigingsmilieu | zeer goed | minder goed | minimaal |
| | Levendig en gevarieerd stadsdeel | goed | minder goed | minder goed |
| | Flexibiliteit | groot | geringer | groot |

Samenvattend

Het MMA komt alles overziende als de gunstigste mogelijkheid naar voren, maar heeft als belangrijk nadeel dat het minder flexibiliteit biedt om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarom acht GEM De Zuidlanden het niet verantwoord, hier nu voor te kiezen. Dit leidt tot de conclusie, dat op voorhand het Voornemen als basis voor de verdere ontwikkeling wordt gehanteerd, waarbij door regelmatige evaluatie van de ontwikkelingen op de woningmarkt kan worden nagegaan, of het MMA in zijn totaliteit of op onderdelen toch nog realiseerbaar wordt.

5.5 De deelgebieden Goutum/Jabikswoude en Techum (fase 1a)

In aansluiting op de Richtlijnen is in het MER ingezoomd op de milieueffecten voor de deelgebieden Jabikswoude en Techum. In deze paragraaf worden eerst de milieueffecten van Fase 1a (de deelgebieden Jabikswoude en Techum) afgezet tegen de effecten van de Zuidlanden als geheel en vergeleken met de referentiesituatie.

| Milieuthema | Beoordeling | |
|------------------------------|--|----------------------------------|
| | T.o.v. totaal plan | T.o.v. referentie*) |
| Bodem en water | Zuinig gebruik grond conform Voornemen en MMA, gunstig t.o.v. totaal Theoretische Terugvaloptie. Watersysteem is onderdeel van Voornemen, MMA of Theoretische Terugvaloptie, in eerste instantie relatief minder buffering (meer aanvoer boezemwater). | - 0, in eerste instantie - |
| Ecologie | Compensatie verlies weidevogelgebied niet vooraf geregeld. Past verder bij Voornemen en MMA voor deelgebied Lommerrijk: accent op natuurvriendelijke oevers, waarden van bermen, bossen en bosranden. | - + |
| Landschap en cultuurhistorie | Waardevolle elementen gespaard rekening gehouden met landschappelijke grenzen. Negatieve invloed op identiteit en visueel-ruimtelijke kenmerken door aansluiting op Goutum relatief gering t.o.v. totaal plan. Past bij Voornemen en MMA, gunstig ten opzichte van totaal Terugvaloptie | 0 - |
| Verkeer en Vervoer | In eerste instantie tijdelijke aansluiting op Overijsselseweg: dit is mogelijk binnen bestaande capaciteit. Aansluiting later aanpassen in kader van totaalplan. Geen afzonderlijk Openbaar Vervoer. Fietsroutes conform uitgangspunten totaalplan, geen extra oversteekmogelijkheden Overijsselseweg nodig. | 0 - 0/+ |
| Geluid | Rekening gehouden met geluidsc contouren Overijsselseweg. Rekening gehouden met geluid ontsluitingsweg. Geen merkbare verslechtering woningen Brédyk. Jabikswoude en Techum zijn wat dit betreft in elk totaal plan in te passen, de deelgebieden leveren op zich geen bijkomende conflicten op | 0 0 |
| Luchtkwaliteit | Geen knelpunten, geen overschrijdingen Jabikswoude en Techum zijn wat dit betreft in elk totaal plan in te passen, de deelgebieden leveren op zich geen bijkomende conflicten op | 0 |
| Externe veiligheid | Geen knelpunten Jabikswoude en Techum zijn wat dit betreft in elk totaal plan in te passen, de deelgebieden leveren op zich geen bijkomende conflicten op | 0 |
| Sociale veiligheid | In overeenstemming met uitgangspunten totaalplan | + |
| Duurzaam bouwen en energie | In overeenstemming met Voornemen: Energie Grondstoffen en materiaalgebruik. | + 0 |

Tabel 11: Milieubeoordeling Jabikswoude en Techum afgezet tegen totaalplan en referentie

*):
- negatief t.o.v. referentiesituatie of beleidsdoelen
0 neutraal t.o.v. referentiesituatie of beleidsdoelen
+ positief t.o.v. referentiesituatie of beleidsdoelen

Het plan voor Jabikswoude (fase 1a) ligt nu ter verdere besluitvorming voor. Het MER is bedoeld om de milieu-informatie te geven die hiervoor nodig is. Het plan past binnen elk van de drie alternatieven. Hierdoor is de besluitvorming hierover mogelijk zonder een definitieve keuze te maken tussen de alternatieven.

Op relatief korte termijn moet een beslissing worden genomen omtrent de dichtheden en omvang van de twee andere buurtschappen in fase 1b. Met deze beslissingen zal kunnen worden 'voorgesorteerd' in de richting van een bepaald alternatief, ofwel de toekomstige richting nog zoveel mogelijk open blijven. Voor de beslissing is definitieve planologische besluitvorming nodig omtrent de vraag, of er wel of geen Haak wordt aangelegd.

Op de langere termijn zal steeds moeten worden gezien, of het beeld van de marktvraag moet worden geactualiseerd en wat dat betekent. Afhankelijk van de beslissingsruimte die

na eerdere besluiten resteert, is daarbij nog de vraag aan de orde of het MMA ruimtelijk nog wel of niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Elementen uit het MMA, zoals het streven naar een voorstadstation en een ambitieuze energiedoelstelling, zullen steeds in de besluitvorming worden betrokken.

5.6 Riolering en waterhuishouding

Aan de hand van het milieueffectrapport De Zuidlanden (januari 2006) is inhoud gegeven aan deze paragraaf.

De watergangen Oude Diep en Wirdumervaart liggen op boezempeil en zullen op boezempeil blijven. Het handhaven van dit peil is van belang in verband met de afstemming op de waterhuishouding van Goutum, de bestaande bebouwing en de conservering van het archeologisch bodemarchief van de terp Techum.

Het watersysteem vormt één geheel met de watergangen op boezempeil door en langs Techum. Het watersysteem wordt aangesloten op dit stelsel, waarbij verlies van boezemoppervlak gecompenseerd wordt in het deelgebied. Wat structuur betreft bouwt het watersysteem zoveel mogelijk voort op het historisch bepaalde systeem van watergangen in het gebied.

Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam schoonwatersysteem. Daarbij wordt ingezet op een scheiding tussen boezem- en gebiedseigen water.

Bij het aanbrengen van extra verhard oppervlak moet worden gezorgd voor extra buffercapaciteit. Omdat het hier een polder betreft zal 8 à 9% van het totale verharde oppervlak aan oppervlaktewater worden gecreëerd. Hierdoor treedt er geen versnelde afvoer van water naar de boezem op.

Binnen Lommerrijk kan compensatie plaatsvinden in aansluiting op de bestaande watergangen, zodat deze alleen verbreed hoeven te worden.

In de beginfase (voor de verdere realisatie van de Zuidlanden) kan in droge periodes aanvoer van boezemwater nodig zijn via de boezemwatergang ten zuiden van Goutum. Deze watergang wordt verruimd om de bergende functie te vergroten en de zuiverende werking te bevorderen. Uiteindelijk vormt het watersysteem een onderdeel van het systeem van De Zuidlanden als geheel, waardoor dan door extra buffering minder vaak boezemwater zal worden ingelaten: in de meeste gevallen zal volstaan kunnen worden met een beroep op het water dat in het plangebied als geheel is vastgehouden.

Binnen het plangebied wordt een (verbeterd) gescheiden rioleringstelsel aangelegd. Afgezien van wegen met een grote verkeersbelasting wordt al het water van verhard oppervlak (daken en infrastructuur) volledig gescheiden afgevoerd en geborgen in vooroevers en sloten. De vooroevers hebben tevens een zuiverende werking.

Het Wetterskip Fryslân heeft bij brief van 23 oktober 2007 medegedeeld in te kunnen stemmen met de in dit plan opgenomen waterparagraaf.

5.7 Geluid

Voor de wegen binnen het buurtschap Jabikswoude en de bestaande wegen Wergeasterdyk, Techumerdyk en Lykwei zal een maximum snelheid gelden van 30 km/uur.

Het voorgaande geldt niet voor de toekomstige ontsluitingsweg waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/ uur zal gelden. Ook op de Overijsselseweg geldt een hogere snelheid. Aan de hand van een d.d september 2007 uitgevoerd geluidsonderzoek met betrekking tot het wegverkeer zijn de exacte geluidscontouren van de Overijsselseweg, de toekomstige hoofdontsluitingsweg en de overige wegen die invloed hebben op het plangebied Jabikswoude, vastgesteld en op de plankaart aangegeven.

5.8 Luchtkwaliteit

Voor wat betreft de emissie van stoffen tengevolge van het wegverkeer die van invloed is op het plangebied Jabikswoude geldt dat, op basis van het hiervoor onder 5.7 genoemde uitgevoerde onderzoek naar de verkeersintensiteiten op de voor dit plangebied relevante wegen, tevens de hiervan voor de vaststelling van de luchtkwaliteit van belang zijnde

emissie is berekend. Uit voornoemd onderzoek d.d september 2007 lijkt dat de aanleg van Jabikswoude niet zal leiden tot overschrijding van de grenswaarden zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Hiervoor onder 5.4.1. is met betrekking tot het aspect 'Luchtkwaliteit' reeds vermeld dat, tengevolge van de in 2007/ 2008 te treffen technische maatregelen ten aanzien van de emissie van stoffen bij het crematorium Goutum, deze vrijwel geen invloed meer zal hebben op de luchtkwaliteit binnen het plangebied. Als voorkeursafstand voor crematoria ten opzichte van milieugevoelige functies geldt, op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", een afstand van 100 meter. Deze afstand wordt bepaald door het aspect geur. Voor de overige afstandsbepalende factoren, zijnde stof, geluid en gevaar gelden afstanden van respectievelijk 10, 30 en 10 meter..

Het feitelijke crematorium, zijnde de inrichting waarbinnen de lijkverbranding en de hieraan inherente activiteiten plaats vinden, mag uitsluitend gebouwd worden binnen het op de plankaart daarvoor aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak bevindt zich op een afstand van 80 meter ten opzichte van het naastgelegen bestemmingsvlak, waarbinnen milieugevoelige functies, i.c. woningen, zijn toegestaan. Op basis van het stedenbouwkundig plan voor Jabikswoude zullen de woningen overigens op een nog grotere afstand dan voornoemde 80 meter worden gesitueerd, aangezien de achtertuinen van deze woningen zullen grenzen aan de Lykwei.

Voor wat betreft het aspect geur en stof geldt dat de eigenaar van het crematorium heeft aangegeven dat de huidige filters ter wering van geur en stof uiterlijk in 2009 en, indien gewenst, eerder zullen worden vervangen door een systeem waardoor er geen dan wel vrijwel geen sprake meer is van uitstoot van geur en stof.

Om voornoemde reden kan dan ook worden afgeweken van de op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen voorkeursafstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige bebouwing.

5.9 Ecologie

Uit het door Altenburg en Wymenga verrichte onderzoek "Weidevogels, vissen en vleermuizen in De Zuidlanden" blijkt dat het plangebied Jabikswoude vanuit een oogpunt van ecologie van geringe betekenis is. Dit geldt zowel voor de vogels, de vissen en de zoogdieren alsook voor de hier aanwezige flora. De realisering van het plangebied Jabikswoude zal dan ook geen negatieve ecologische effecten tot gevolg hebben.

5.10 Landschap, archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevindt zich rond het crematorium Goutum een landschappelijk waardevolle beplantingsstrook. Voor het overige is er binnen het plangebied niet sprake van landschappelijk waardevolle elementen.

De archeologisch waardevolle terp van Techum valt buiten het plangebied. Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie zijn de Techumerdyk en de Lykwei van belang. Beide wegen maken deel uit van de historische wegenstructuur rond Goutum.

5.11 Externe veiligheid

In het kader van het MER De Zuidlanden is een onderzoek verricht naar externe veiligheid. Gelet op de risico-evaluatie voor de wegen in de omgeving worden geen aanmerkelijke risico's in verband met het mogelijke transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving verwacht.

Met betrekking tot het lpg-station aan de Overijsselseweg geldt op basis van de Risicokaart van de provincie Fryslân een plaatsgebonden risico (10 -6) van 80 meter. Ten aanzien van het groepsrisico geldt een afstand van 250 meter ten opzichte van het lpg vulpunt. Het plangebied valt deels binnen deze zone. Tengevolge van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied De Zuidlanden zal de verkoop van lpg in verband met de sanering hiervan verdwijnen. Binnen het plangebied zelf zullen geen voorzieningen en bedrijven komen, die een aanzienlijk risico voor de omgeving met zich meebrengen.

6 Planbeschrijving

In de volgende paragrafen wordt het plan Jabikswoude beschreven, zoals het in zijn totaliteit ontwikkeld kan worden. Hierin wordt met name de hoofdpopzet van het plan beschreven.



Stedenbouwkundig ontwerp Goutum/Jabikswoude

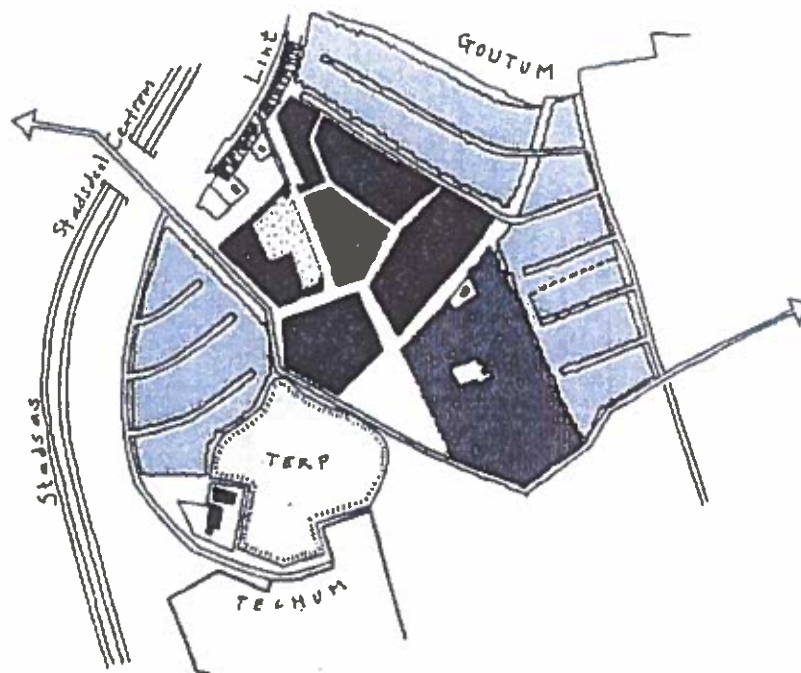
6.1 Hoofdpopzet plangebied

Jabikswoude is één van de vier buurtschappen in Lommerrijk, zijnde een onderdeel van het Masterplan voor De Zuidlanden.

Lommerrijk is een groen woongebied dat het gevoel geeft te wonen in een groene setting. De locatie van Jabikswoude is gelegen direct onder het oude lint van Goutum, oostelijk van de Brédyk. De buurtschap komt te liggen aan één van de twee hoofdonthoofdingwegen (de 'dijken') die een directe aansluiting krijgen op de nieuwe 'stadsas'.

De buurtschap Jabikswoude is als bijzonder, zelfstandig woongebied herkenbaar, doordat het silhouet van de buurtschap zich aftekent tegen de omgeving. Het heeft een duidelijke eigen identiteit. De buurtschap is geïnspireerd op de historische Friese dorpen.

Het zicht op Jabikswoude toont, door de menging van verschillende bebouwingstypen in een samenhangende compositie, een rijk en afwisselend beeld.



Centraal in de buurtschap Jabikswoude is op een groene terp een eigentijdse stins geprojecteerd. Dit gebouw vormt een hoogteaccent in het dorp. De stins staat op een groene terp. De hoofdentree van de buurtschap bevindt zich aan de westzijde. De entree wordt een dorpsstraat die door de buurtschap loopt en steeds wisselende perspectieven biedt. De dorpsstraat buigt om de nieuwe terp heen en knikt terug om het perspectief weer te sluiten. De dorpsstraat structureert de buurtschap en biedt als hoofdruimte van de buurtschap oriëntatie. De dorpsstraat wordt begeleid door een watergang. Vanuit de dorpsstraat lopen de overige straten de buurtschap in. De straten hebben knikken en wisselende perspectieven, waardoor zij een informeel karakter hebben. De verkaveling van het plan Jabikswoude wordt gekenmerkt door objecten, korte rijen en veel hoekkavels.

6.2 Relatie met omgeving

Het woongebied Jabikswoude wordt als een zelfstandige bebouwingskern vormgegeven. Dit heeft met name te maken met de overgangen naar de omgeving.

Het overgangsgebied naar Goutum (bebouwing en kassencomplex) wordt gevormd door een strook grond die loopt van west naar oost. De meest noordwestelijk en de oostelijk gelegen gronden behouden de huidige landbouwkundige bestemming, met dien verstande dat in het meest oostelijke deel recentelijk een woning is gebouwd. In het tussengebied kan in een groene setting een aantal woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de overgang van de buurtschap, met een hogere dichtheid, naar Goutum geaccentueerd.

Ten (zuid)oosten van de nieuwe buurtschap liggen aan de Wergeasterdyk het crematorium en een aantal woningen.

Om het zicht vanaf het toegangspad van het crematorium naar de terp Techum te waarborgen is ten zuidwesten van het crematorium een bebouwingsvrije zone opgenomen. Hierbinnen zijn uitsluitend andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan.

Tussen de bestaande bebouwde percelen aan de Wergeasterdyk en de toegangsweg naar het crematorium ligt nog een perceel weiland dat in relatief lage dichtheid kan worden bebouwd. Voor het overige zullen de huidige functies aan deze zijde gehandhaafd blijven.

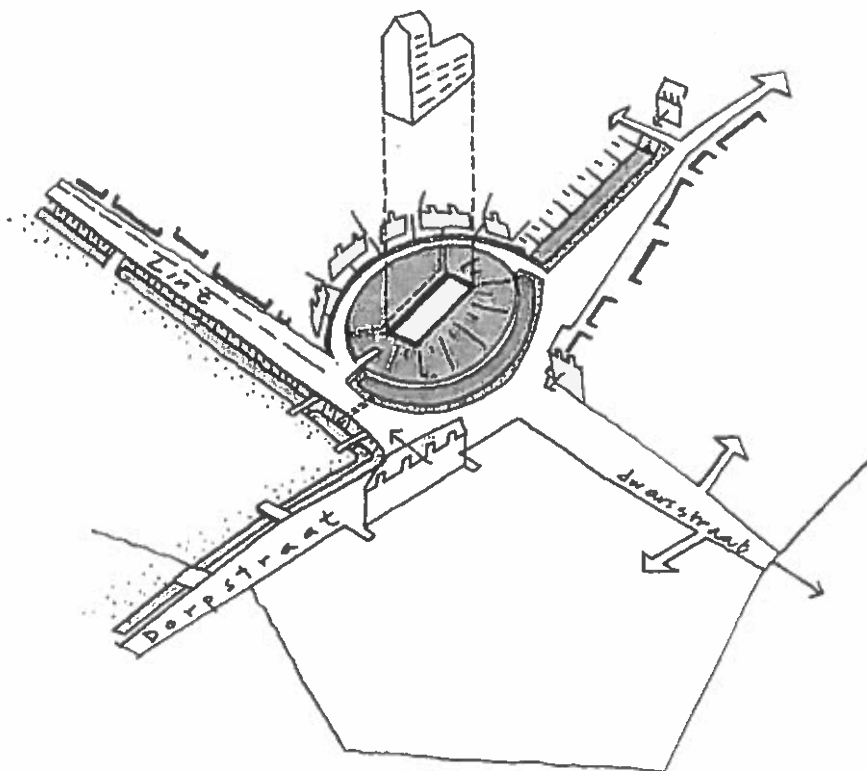
Aan de zuidkant van Jabikswoude is geen bebouwing gepland. Hier oriënteert Jabikswoude zich op het oude terprestant, zodat het maximaal profiteert van het open gehouden historische landschapselement.

Het plangebied onderscheidt zich van zijn omgeving vanwege de eigen identiteit. Ook qua architectuur zal het nieuwe woongebied zich van de omliggende lintbebouwing onderscheiden.

Qua infrastructuur is aangehaakt op de bestaande wegen rondom het plangebied.

6.3 Bebouwingsstructuur

In het midden van de buurtschap Jabikswoude is een nieuwe ovale 'terp' geprojecteerd waar de dorpsstraat (centrale route) en een watergang omheen draaien. De nieuwe terp markeert het hart van de buurtschap. De nieuwe terp biedt de mogelijkheid voor de realisering van een eigentijdse stins, die de buurtschap van een hoogteaccent voorziet. De benadering van de terp met stins in het midden van de buurtschap is informeel en geleidelijk (onthullend, verrassend) De stins bevat ongeveer 12 appartementen en is minimaal 3 en maximaal 7 lagen hoog (5 lagen met 3 woningen en daar bovenop 2 lagen met 1 woning)



De stins

In het eerste bouwblok bij de entree van de buurtschap in het zuiden van het plangebied, ten zuiden van de dorpsstraat, is een woon/ zorginstelling met bijbehorende voorzieningen opgenomen. Dit bouwblok biedt een beschut woonmilieu, maar het heeft aan de buitenzijde niet de uitstraling van een grote en gesloten inrichting. De bebouwing wordt in samenhang met de kleinschaligheid van de buurtschap ontworpen. De voorzieningen van de instelling worden opengesteld voor de bewoners van de omgeving en deze voorzieningen doen zich voor als winkels aan de dorpsstraat. Verder zijn verspreid in de buurtschap nog kleine clusters van (extramurale) zorgwoningen mogelijk. Deze clusters worden vormgegeven als 'grote panden' die per tweetal gemengd worden met de overige woningen van de buurtschap. Door middel van het opnemen van een poort in de noordwestelijke gevelwand van de woon-/zorgvoorziening en een verbindingsweg tussen de Wergeasterdyk en de Lykwei zal de verbinding tussen deze beide wegen verzekerd zijn.

Het karakteristieke straatbeeld van Jabikswoude wordt gevormd door een menging van woningtypes en woonvormen. De verkaveling moet zoveel mogelijk de kwaliteit van de informele dorpskarakteristiek ondersteunen en versterken. De woningen worden in hele korte rijen geschakeld en als 'objecten' onder één alzijdige pannenkop vormgegeven. Er ontstaan zo relatief veel hoekwoningen die een overhoekse oriëntatie hebben en het straatbeeld verlevendigen. De korte rijen worden zeer dicht tegen elkaar aan geschoven zodat ze gesloten straatwanden vormen met wisselende rooilijnen. De wijze waarop de rooilijn verspringt is per straat verschillend en afhankelijk van de positie in het geheel. In principe begint en eindigt elke straat met een versmalling, zodat het perspectief in de straat gesloten wordt en de straatruimte een interieur wordt. De dorpsstraat heeft met het breedste profiel langs de watergang de meest doorgaande rooilijn. In de andere straten zijn 'deinende' en 'dansende' rooilijnen toegepast. Op 'sleutellocaties' zijn bijzondere vrijstaande woningen met een overhoekse oriëntatie gepositioneerd. Tenminste één gevel van deze woningen grenst direct aan de openbare ruimte en markeert het begin van de straat of een knik in het verloop ervan. Deze gevels vormen belangrijke oriëntatiepunten en vragen om bijzondere aandacht in de architectonische uitwerking.

Het informele straatbeeld wordt versterkt door consequent een lage goothoogte toe te passen (maximaal 3,5 meter). Op een locatie zijn clusters van appartementen wat verder achter op de kavel zijn geplaatst. Deze hebben een hogere gevel en een kap op de tweede verdieping. De dakhelling voor alle woningen ligt tussen de 40° en 60°. In incidentele gevallen is een platte afdekking mogelijk.

Het informele straatbeeld wordt tevens versterkt door een grote variatie van middelen toe te passen: hagen, hoge en lage tuinmuren, 'Delftse stoepen', pergola's en combinaties hiervan. Daar waar zichtlijnen uitkomen, moet de grootst mogelijke zorg worden besteed aan een waardige erfafscheiding. De eenheid van de woning en de directe omgeving ervan is voorwaarde voor de architectonische uitwerking. De erfafscheiding is daarom onderdeel van de architectonische opgave.

In het van de voorschriften deelvormmakende "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp" is hieraan nader vorm gegeven. Dit ontwerp dient als toetsingskader voor de toekomstige ruimtelijke invulling van het buurtschap Jabikswoude.

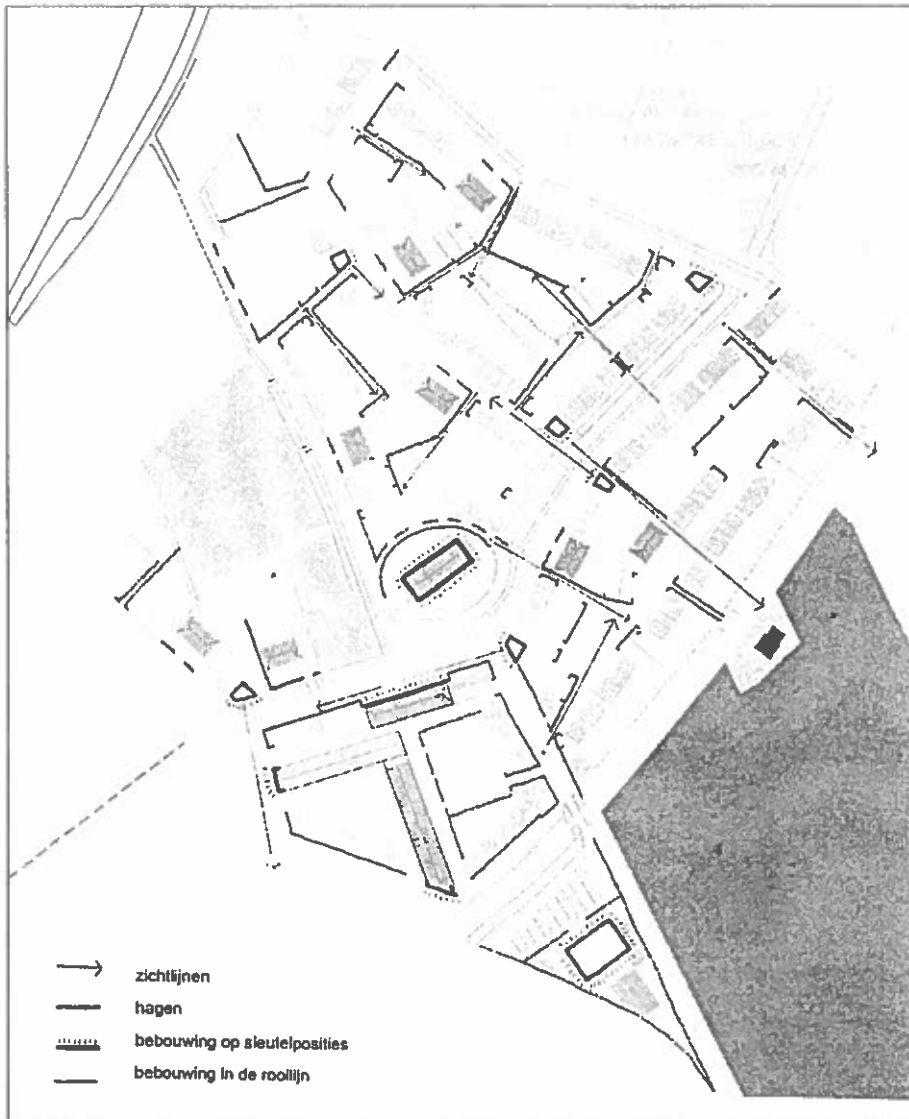
De huidige bebouwing rondom de buurtschap zal worden gehandhaafd en is ingepast in de toekomstige ruimtelijke structuur van de buurtschap.

Het totale plan bevat maximaal 290 woningen in diverse categorieën, waaronder extramurale zorgeenheden. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid voor de realisatie van intramurale zorgeenheden, 1.500 m² zorggerelateerde en niet - specifiek zorggerelateerde voorzieningen, in de vorm van kiosken.

Voorbeelden van zorggerelateerde voorzieningen zijn diverse stichtingen, huisartsen, fysiotherapie, apotheek, etc. Voorbeelden van niet -specifiek zorggerelateerde voorzieningen zijn o.a. winkeltjes ten behoeve van kioskerkoop van bloemen, gebak en andere etenswaren voor met name de woon-/zorgvoorziening ten dienste staande voorzieningen.

Ten noorden van de buurtschap en op het perceel aan de Wergeasterdyk kunnen nog maximaal 18 woningen (vrijstaand en halfvrijstaand) worden gerealiseerd.

Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid nog maximaal 40 woningen te realiseren op de gronden die liggen ten zuiden van het bestaande kassencomplex.



6.4 Groen- en waterstructuur

Jabikswoude wordt aan alle kanten omgeven door groen. De straten in de buurtschap hebben een informeel karakter en openen zich aan het einde op deze open, groene ruimte. Een belangrijk element van de groenstructuur in de buurtschap zelf wordt gevormd door de groene terp, waarop de stins is gesitueerd. De percelen waarop de zorgwoningen zijn gesitueerd (clusters van appartementen die wat verder achter op de kavel zijn geplaatst), krijgen ook een groen karakter. Verder vormen de binnenterreinen achter de woningen informele plekken waar ook ruimte is voor groen.

Langs de dorpstraat ligt een waterloop die de buurtschap direct met het landschap koppelt. De groene zijtuinen en overtuinen grenzen direct aan delen van de waterloop. Formele en informele waterkanten wisselen elkaar af.

6.5 Wegenstructuur en parkeren

De entree aan de westzijde van de buurtschap wordt gevormd door een aansluiting vanaf de nieuw aan te leggen hoofdontsluitingsweg (de dijk). Deze entree is een 'dorpsstraat' die knikkend door de buurtschap loopt en steeds wisselende perspectieven biedt. Aan één zijde van de dorpsstraat bevindt zich een watergang die de buurtschap met het aanliggende landschap verbindt.

De (ontsluitings)structuur van Jabikswoude is radiaal. Dat wil zeggen dat alle straten van de buurtschap op informele wijze samenkomen in het hart bij de terp met de stins. De woonstraten zijn compact en knikken, zodat ze een informeel karakter krijgen. De straten openen zich aan het einde naar het landschap. Binnen in de bebouwingsvelden bevinden zich binnenterreinen die de kavels van een tweede ontsluiting voorzien. Hierdoor is het mogelijk het merendeel van de kavels van een parkeerplaats in de achtertuin te voorzien of van een overdekte collectieve voorziening ('parkeerschuren'). Door clustering van het parkeren in de parkeerschuren wordt een ruimtelijk efficiënte oplossing georganiseerd, zodat er relatief weinig verharding in de openbare en collectieve ruimte hoeft te worden toegepast. De parkeerschuren versterken het dorpse karakter en ondersteunen het collectieve gebruik van de informele binnenterreinen. De binnenterreinen worden als hoogwaardige buitenruimtes ingericht temeer er ook kavels zijn die alleen hieraan ontsloten worden. Naast ontsluitingsgebied en toegang tot parkeervoorzieningen kunnen de binnenterreinen ook gebruikt worden als speelplaats en (groene) verblijfsruimte. Ten aanzien van het parkeren geldt dat dit in beginsel op het eigen erf plaats vindt.

De stins heeft een parkeerkelder die is ingegraven in de terp, zodat het gebouw in de eigen parkeerbehoefte kan voorzien.

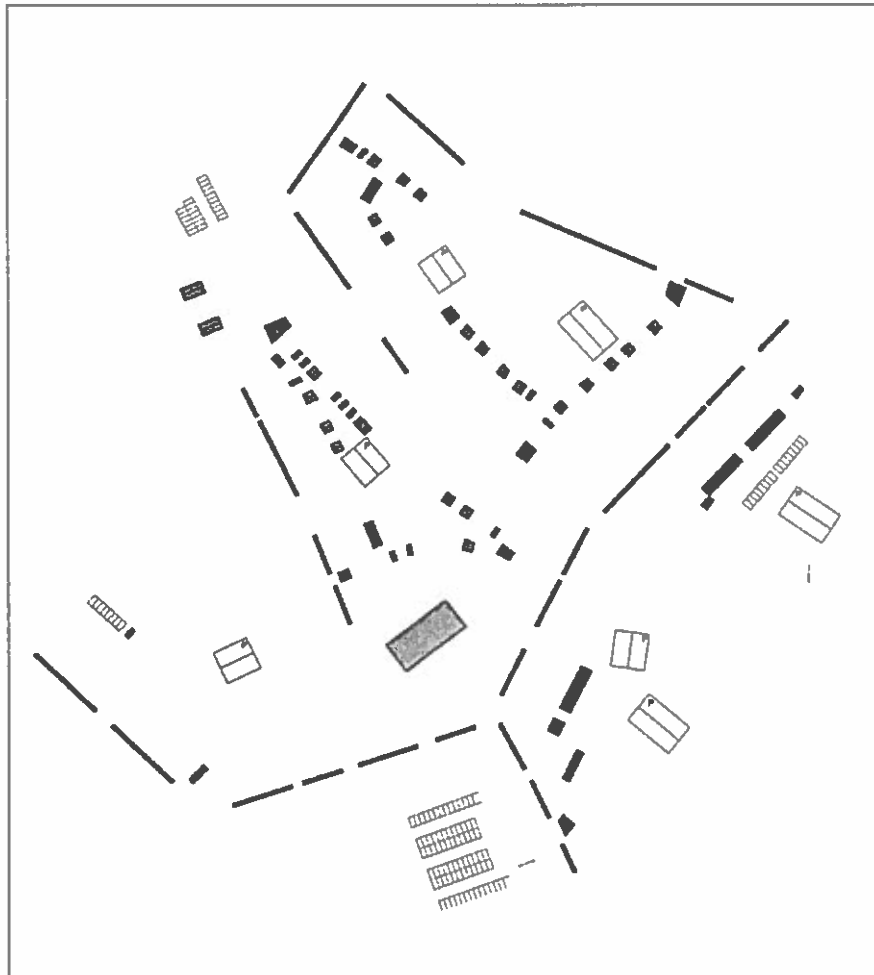
De resterende parkeerbehoefte is op basis van de gemeentelijke norm zeer gedifferentieerd opgelost. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat er slechts aan één zijde van de straten langsparkeren zal worden toegestaan. Daarmee is de capaciteit van het parkeren in het openbaar gebied relatief beperkt. Op een groot aantal kavels is een individuele parkeerplaats achter op de kavel mogelijk, die bereikbaar is via het binnenterrein. Een zeer beperkte hoeveelheid (bezoekers-)parkeerplaatsen kan informeel op de binnenterreinen worden ingepast.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de normen die hiervoor zijn opgenomen in de CROW richtlijnen d.d. juni 2003 (publicatie 182) zoals deze zijn gepreciseerd door de gemeente Leeuwarden .

In het gebied ten zuiden van de buurtschap is geen bebouwing gepland. Deze strook zal benut worden voor het realiseren van de benodigde infrastructuur. Het betreft de toekomstige ontsluitingsweg die de verbinding vormt tussen de Wergeasterdyk en de Overijsselseweg. Deze weg zal op termijn ook dienen voor de ontsluiting van het oostelijke deel van Lommerrijk. Deze gronden zijn tevens bedoeld voor de aanleg van een langzaam verkeersverbinding en voor een watergang. Ook kan een deel van deze gronden gebruikt worden als informeel parkeerterrein dat voorziet in een overloop van parkeerplaatsen voor piekbelasting ten behoeve van de in de zuidoostzijde geplande woon- / zorgvoorzieningen.

Ten oosten van de op de plankaart opgenomen bebouwingsvrije zone ten behoeve van het crematorium, is een bouwvlak aangegeven voor de plaatsing van een warmtekrachtkoppelingstation bestemd voor de energievoorziening van Jabikswoude en Techum .

De Lykwei zal worden afgesloten voor ander dan het langzame verkeer (fietsers en voetgangers), waardoor er geen doorgaand verkeer mogelijk is vanuit De Zuidlanden naar Goutum en omgekeerd.



Parkeervoorzieningen

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van het gebied ten zuiden van Leeuwarden.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan bevat onder andere drie globale bestemmingen, te weten de bestemmingen 'Woongebied 1', 'Woongebied 2' en 'Openbaar gebied', welke op zodanige wijze de doelstellingen voor de gronden binnen deze bestemmingen aangeven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van deze gronden. In de bestemming 'Woongebied 1' wordt via de Beschrijving in hoofdlijnen een link gelegd met het stedenbouwkundig ontwerp. Dit stedenbouwkundig ontwerp dient als toetsingskader voor de toekomstige ruimtelijke invulling van de buurtschap Jabikswoude. Middels de overige bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische regeling gegeven voor de bestaande woningen, het bestaande crematorium en de bestaande agrarische cultuurgrond binnen het plangebied.

Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op adequate wijze binnen de bestemmingen worden ingespeeld op zich wijzigende omstandigheden en/of nieuwe ontwikkelingen.

Van essentieel belang hierbij is de beschrijving genaamd "Jabikswoude / Stedenbouwkundig ontwerp".

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Woongebied 1 (WG1)

Deze gronden zijn primair bestemd voor maximaal 290 woningen, waaronder extramurale woningen in de zin van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen en voor een woonzorgzone. De geplande woonzorgzone is door middel van een aanduiding op de kaart weergegeven. Ter plaatse van deze aanduiding mag de woonzorgzone worden gebouwd.

De geplande hoofdonthoofdweg is door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven.

In de voorschriften zijn minimale en/of maximale maten opgenomen ten aanzien van de goothoogte, (bouw)hoogte en de dakhelling van de toegestane gebouwen. Voor de concrete invulling van het plangebied is het stedenbouwkundig plan "Jabikswoude/ Stedenbouwkundig ontwerp" uitgangspunt.

Het stedenbouwkundig plan bevat de stedenbouwkundig relevante aspecten ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van de gebouwen alsmede de onderlinge verhoudingen tussen de gebouwen voor zover dit betreft de goot- en bouwhoogtes.

Tevens bevat het stedenbouwkundig plan indicaties ten aanzien van de afstanden van de voorgevels van de hoofdgebouwen ten opzichte van de wegen alsmede ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimten. Ten aanzien van de openbare ruimten zijn dwarsprofielen opgenomen van de wegen, straten en waterlopen.

Het stedenbouwkundig plan geldt als toetsingskader voor bouw- en inrichtingsplannen. Het voorgaande impliceert niet dat de toekomstige invulling conform het stedenbouwkundig plan behoeft te worden gerealiseerd, doch dat de toekomstige invulling van de voor woongebied 1 bestemde gronden wordt gerealiseerd in de geest van het stedenbouwkundig plan.

Om voldoende rechtszekerheid te bieden aan de bewoners van de bestaande woningen langs de Techumerdyk is op de plankaart een gevelbouwgrens opgenomen. De hoofdgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevelbouwgrens gebouwd te worden.

In de bouwvoorschriften zijn wel bepalingen opgenomen voor de oppervlaktematen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is in de voorschriften bepaald dat binnen de gronden voorzien van de aanduiding "bebouwingsaccent" een gebouw bestaande uit minimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen dient te worden gerealiseerd.

De gebruiksvoorschriften van deze bestemming regelen dat ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgzone' op de kaart een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² van de gronden zal worden gebruikt ten behoeve van zorggerelateerde voorzieningen. De gebruiksvoorschriften bieden daarnaast de mogelijkheid voor een gebruik van de gronden voorzien van de aanduiding 'woonzorgzone' voor detailhandel in de vorm van kioskverkoop (bloemen, kranten en, etenswaren).

Vrijstelling kan worden verleend voor gebouwde parkeervoorzieningen (zogenaamde parkeerschuren).

Woongebied 2 (WG2)

Deze gronden zijn primair bestemd voor de realisering van maximaal 20 woningen in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Voor de binnen deze bestemming geplande hoofdontsluiting is een aanduiding op de kaart opgenomen.

De binnen deze bestemming gelegen bouwpercelen zijn relatief groot.

In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent verschillende vrijstellingsmogelijkheden van de bouwvoorschriften.

Woondoeleinden (W)

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande woningen binnen het plangebied. Deze gronden zijn dan ook primair bestemd voor woningen.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent verschillende vrijstellingsmogelijkheden van de bouwvoorschriften. In aansluiting op het voor het gebied De Zuidlanden genomen voorbereidingsbesluit is in deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op grond hiervan is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bepaalde gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Uitgangspunt hierbij is de (beknopte) inventarisatie (september 2004, GEM), die destijds ter kennisneming aan de gemeenteraad is voorgelegd. De bedoeling van deze inventarisatie was om na te gaan welke opstallen inpasbaar zijn binnen het Masterplan. De regeling heeft o.a. betrekking op indifferent aangegeven panden. Achtergrond van deze regeling is dat een aantal nu nog als indifferent (neutraal) aangeduide panden alsnog als karakteristiek kunnen worden aangemerkt. Reden hiervoor kan zijn dat dergelijke panden in hun huidige omgeving (landelijk gebied) geen bepaalde karakteristiek hebben, maar dat wel krijgen in hun nieuwe omgeving (nieuwe woonwijk).

Crematorium (CR)

Deze bestemming is opgenomen voor het binnen het plangebied gelegen bestaande crematorium. Deze gronden zijn dan ook primair bestemd voor voorzieningen ten behoeve van een crematorium, uitvaartcentrum, columbarium, strooiveld en een begraafplaats.

De groenstrook rond het crematoriumterrein is met het oog op de bescherming ervan binnen de bestemming opgenomen in de aanduiding 'groenzone' met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel voor het kappen en rooien van bomen, heggen en struiken.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarische cultuurgrond (Ac)

Deze bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen bestaande agrarische cultuurgronden. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten. Voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw" is het toegestaan hierop grondgebonden tuinbouw uit te oefenen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw" in welk geval er kassen op mogen worden gerealiseerd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent een vrijstellingsbevoegdheid voor de bouw van schuilgelegenheden voor vee.

De voor "Agrarische cultuurgrond" bestemde gronden die liggen tussen de voor "Agrarische cultuurgrond" bestemde gronden voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw" en de buurtschap mogen worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied 1", mits het aantal woningen niet meer dan 40 bedraagt en de toekomstige invulling qua stedenbouwkundige structuur aansluit bij de voor "Woongebied I" bestemde gronden.

Openbaar gebied (O)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water.

Voor de binnen deze bestemming geplande langzaam verkeersroutes, hoofdontsluitingen en parkeer- en nutsvoorzieningen zijn aanduidingen op de kaart opgenomen.

Op of in deze gronden mogen geen andere gebouwen dan nutsgebouwen worden gebouwd.

De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart hiervoor aangegeven gronden. De (gezamenlijke) oppervlakte van het (de) nutsgebouw(en) mag maximaal 500 m² bedragen en de hoogte hiervan niet meer dan 9,00 meter.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de inrichtingsvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het inrichten van de gronden ter plaatse van de 'indicatie waterloop' en 'parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan' op de kaart.

Met het oog op de veiligstelling van het zicht vanaf het terrein van het crematorium naar het zuidwestelijk daarvan gelegen restant van de terp Techum is er een bebouwingsvrije zone opgenomen op de kaart. De bouw van gebouwen binnen deze zone is uitgesloten en de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 1 meter bedragen.

Groenvoorzieningen (G)

Een deel van de in het noorden van het plangebied gelegen gronden, die grenzen aan de achterterreinen van De Nije Oanliz in Goutum, een strook grond die ligt ten oosten van de aan de Brédyk gelegen woningen alsmede de een strook grond gelegen ten zuiden van de meest oostelijk aan de Techumerdyk gelegen woningen zijn bestemd voor Groenvoorzieningen. Het betreft hier een strook met een breedte van ca. 50 meter die dient als buffer tussen de zuidelijke grens van het dorp Goutum en het plangebied De Zuidlanden respectievelijk de achtergevels van de bedoelde woningen aan de Brédyk en de Techumerdyk en de op basis van dit plan mogelijke woningbouw. Binnen deze bestemming is een gebruik als groen, tuinen, water dan wel (ontsluitings)paden toegestaan. Uitgangspunt is dat deze gronden gevrijwaard worden van bebouwing in de vorm van gebouwen en gebouwtjes. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

Verkeersdoeleinden (V)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en straten en voet- en rijwielpaden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (WA)

Deze gronden zijn primair bestemd voor waterpartijen, vaarten, sloten en waterlopen, oevers en oeverbegroeiing alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, duikers en/of dammen en groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van de handhaving.

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In het bestemmingsplan Jabikswoude zijn voorschriften opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften zijn maten en normen opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze voorwaarden. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksvoorschriften worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten.

Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar voorschriften na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze voorschriften naleven.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het vervolg van de procedure die het bestemmingsplan zal doorlopen, zullen diverse inspraakprocedures plaatsvinden. Daarna zullen de gebruikelijke (wettelijke) procedures worden gevolgd die de bouw mogelijk moeten maken. Daaruit zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid naar voren komen.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief van GEM De Zuidlanden Beheer C.V. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Leeuwarden geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van woningen, komen geheel voor rekening van GEM De Zuidlanden Beheer C.V.

De Zuidlanden is opgedeeld in een aantal buurtschappen waaronder Jabikswoude. Voor al deze gebieden of voor meerdere gebieden samen worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. Echter, eerder is voor het gehele plangebied De Zuidlanden een (overkoepelende) exploitatieopzet (GREX) gemaakt, die een positief saldo vertoont.

De grondopbrengsten voor Jabikswoude zijn gebaseerd op de bouw van 280 woningen en 26.500 m² andere bouw dan woningbouw (hieronder valt 25.000 m² ten behoeve van de intramurale zorgvoorzieningen waaronder woningen alsmede 1.500 m² aan de zorg gerelateerde commerciële voorzieningen). De te verrichten investeringen in Jabikswoude worden ruimschoots gedekt door de beoogde grondopbrengsten.

Resumerend geldt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plangebied Jabikswoude het volgende.

Kosten

| | |
|----------------------------|---------------|
| Verwerving gronden c.a. | 2,3 |
| Bouwrijp –/ woonrijp maken | 6,4 |
| Plankosten | 0,5 |
| Fonds bovenwijks | 1,0 |
| Faseringskosten | <u>0,8</u> |
| Totaal | 11,00 miljoen |

Opbrengsten

| | |
|----------------------|---------------|
| Woningbouw | 9,5 |
| Overig | 1,6 |
| Fasering opbrengsten | <u>0,9</u> |
| Totaal | 12,00 miljoen |

| | |
|-------------------|--------------|
| Exploitatie saldo | 1,00 miljoen |
|-------------------|--------------|

9 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan Jabikswoude is, conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, voor het overleg aangeboden aan de betreffende rijks en provinciale diensten en instanties, waaronder het waterschap en de nutsbedrijven.

De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Reactienota overleg.

Verder heeft het plan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen/reacties in te dienen. De ingediende inspraakreacties alsmede het verslag van de inspraakavond zijn opgenomen in de Reactienota inspraak.

Rosmalen, 17 maart 2006, gewijzigd 10 april 2006/ 4 juni 2007/
27 september 2007/ 6 december 2007.

Croonen Adviseurs b.v.