

Wijzigingsplan

**Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel
Jabikswoude**

Wijzigingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude

Status: Vastgesteld

Datum: 3 september 2013

Wijzigingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude

TOELICHTING

I. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Planologische regeling	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Functionele inpasbaarheid	7
2.4 Planologische inpassing	7
2.5 Stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit, welstand	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4 OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1 Geluidhinder	13
4.2 Luchtkwaliteit	14
4.3 Externe veiligheid	15
4.4 Hinder bedrijvigheid	16
4.5 Ecologie	16
4.6 Bodem	17
4.7 Archeologie	18
4.8 Cultuurhistorie	19
4.9 Kabels en leidingen	19
4.10 Water	20
5 TOELICHTING OP DE REGELS	21
6 WIJZIGINGSPROCEDURE	22
7 UITVOERBAARHEID	23
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlage 1: resultaten nader onderzoek waterspitsmuis Jabikswoude, d.d. 15-08-2013

Bijlage 2: publicatie ontwerp wijzigingsplan

Bijlage 3: publicatie vastgesteld wijzigingsplan

Bijlage 4: vaststellingsbesluit

I. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Leeuwarden werkt aan de realisering van het nieuwe woon- werkgebied “De Zuidlanden” aan de zuidkant van de stad. De Structuurvisie De Zuidlanden, die op 28 maart 2011 door de raad is vastgesteld, biedt de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. De Structuurvisie is een actualisatie van het Masterplan De Zuidlanden uit 2003. In totaal zullen in De Zuidlanden ongeveer 6.500 woningen, alsmede kantoren, commerciële en niet-commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een gefaseerde uitvoering, in stedenbouwkundig afgeronde eenheden, buurtschappen genaamd. Om de verschillende fasen planologisch juridisch mogelijk te maken, wordt per deelgebied een bestemmingsplan opgesteld. De eerste fase in de ontwikkeling van het woongebied De Zuidlanden betrof de bouw van het buurtschap Techum. Hierna zijn plannen opgesteld voor de plandelen Jabikswoude, Plandeel Oost, Wiarda, de Overijsselselaan, het plangebied Akoestisch landschap De Zuidlanden en het station Werpsterhoek.

Jabikswoude is als tweede buurtschap in ontwikkeling. Voor een deel van de binnen het buurtschap gelegen gronden is in het vigerende bestemmingsplan Jabikswoude een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan maakten deze gronden, tesamen met een noordelijk hiervan gelegen kassencomplex, nog deel uit van een onverdeelde faillissementsboedel. Het was hierdoor onduidelijk wat de toekomstige gebruiksmogelijkheden van deze gronden zouden worden. Om die reden zijn de betreffende gronden destijds overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd.

Ten aanzien van de gronden waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft was al wel duidelijk dat deze gronden zouden bijdragen aan een goede stedenbouwkundige afronding van het buurtschap Jabikswoude. Recentelijk is de slotuitdelingslijst inzake voornoemd faillissement verbindend verklaard, waarmee de gronden vrij zijn gekomen. Hierdoor ligt de vraag voor om de beoogde stedenbouwkundige afronding van Jabikswoude hiermee te voltooien. Het onderhavige wijzigingsplan heeft hier betrekking op.

1.2 Planologische regeling

Voor de gronden waarop het onderhavige wijzigingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude” (hierna aangeduid als: het wijzigingsplan) van toepassing is geldt het bestemmingsplan “Jabikswoude” (onherroepelijk d.d. 21 juli 2010) alsmede het bestemmingsplan “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010”. Laatstgenoemd plan betreft een wijziging van de regels voor wat betreft de bestemmingen “Woongebied 1” en “Woongebied 2”.

Het wijzigingsplan gaat in op de betreffende hierop van toepassing zijnde regels alsmede op de wijzigingscriteria.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

De gronden die deel uitmaken van het wijzigingsplan bevinden zich aan de noordkant van het in ontwikkeling zijnde plangebied Jabikswoude. Dit gebied ligt ten zuidwesten van Goutum. Het wijzigingsgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Lykwei. Aan de noordkant van het wijzigingsgebied bevindt zich het voormalige kassencomplex. De zich hierop bevindende kassen zijn recentelijk geamoveerd en het gebied is/wordt gesaneerd. Aan de zuid- en westzijde bevindt zich het in aanbouw zijnde buurtschap Jabikswoude. De gronden zijn nog onbebouwd en in gebruik als grasland.

2.2 Toekomstige situatie

Overeenkomstig de bij de aanvang van de planontwikkeling voorgestane planopzet, zoals opgenomen in het Masterplan voor het woon-, werkgebied De Zuidlanden, zal het voorliggend plangebied worden aangewend voor woningbouw. De te realiseren woningen zullen stedenbouwkundig aansluiten bij de woningen ten westen en ten zuiden van dit gebied gelegen gronden binnen het buurtschap Jabikswoude. Deze woningen zijn in aanbouw of reeds gerealiseerd. Het voorliggend gebied zal daarmee functioneel alsook stedenbouwkundig hierop een logisch vervolg bieden. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied zal (bij recht) ten hoogste 40 bedragen.

2.3 Functionele inpasbaarheid

Het gebied waarop het wijzigingsplan betrekking heeft (hierna aan te duiden als: het wijzigingsgebied) sluit qua ontsluiting aan op het reeds in ontwikkeling zijnde buurtschap Jabikswoude. Bij het ontwerp van het buurtschap Jabikswoude is voor wat betreft de aan te leggen infrastructuur rekening gehouden met de toekomstige realisering van de gronden gelegen binnen het wijzigingsplan. Voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen geldt dat hierop het ASVV 2004 van toepassing is. Dit impliceert dat er binnen het wijzigingsgebied in voldoende mate parkeergelegenheid is voorzien voor zowel de bewoners alsook voor de bezoekers.

2.4 Planologische inpassing

Randvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

1. Er mogen maximaal 40 woningen worden gebouwd. Middels toepassing van de algemene ontheffing is het mogelijk dit aantal met 10 % (= 4) te verruimen.
2. De afstand van de woningen ten opzichte van de gronden bestemd voor "Agrarische cultuurgrond" voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw" zal ten minste 30,00 meter bedragen;
3. De gronden dienen stedenbouwkundig aan te sluiten bij de aangrenzende voor 'Woongebied I' bestemde gronden zoals aangegeven in bijlage 1 bij het vigerende bestemmingsplan (Jabikswoude/ stedenbouwkundig ontwerp).

Ad 1.

Het aantal woningen binnen het plangebied zal niet meer dan $40 + 4 = 44$ bedragen.

Ad 2

Hoewel de op de gronden voorzien van de aanduiding "grondgebonden tuinbouw" aanwezige kassen inmiddels zijn verwijderd, biedt het wijzigingsplan vooralsnog geen mogelijkheid om op kortere afstand

dan 30 meter ten opzichte van de hiervoor genoemde gronden woningbouw te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad 3.

Bij het ontwerpen van het uitwerkingsplan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de bijlage “Jabikswoude/ stedenbouwkundig ontwerp” gehanteerd als ontwerpprincipes.

Bouwregels

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden geldt dat het bepaalde in artikel 3 van het bestemmingsplan “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010” hierop van toepassing is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan past binnen de hierop van toepassing zijnde voorwaarden.

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

Het uitwerkingsplan is opgezet vanuit dezelfde uitgangspunten als die voor het stedenbouwkundig plan voor het geheel gelden. Het plan ademt de sfeer van een traditioneel Fries dorp.

De kern van het uitwerkingsplan is de voortzetting van de centrale watergang, met aan de zonzijde overtuinen. Dit is de dorpsstraat (Hoyteslân), met aan weerszijden dichte bebouwing. Het merendeel van het parkeren is uit het zicht, geconcentreerd op achterterreinen of op eigen erf.



In de richting van de Lykwei wordt de bebouwing dunner, zodat naar de rand toe een informele begrenzing wordt gemaakt. Vanaf de Lykwei, een aantrekkelijke historische route, is het zicht op achtertuinen. Voor voetgangers wordt een verbinding met de Lykwei gemaakt, zodat een aantrekkelijk ommetje ontstaat.

De noordelijke rand van het uitwerkingsplan grenst aan het voormalig kassencomplex, en wordt daarvan gescheiden door middel van een watergang en woonpad. Aan de noordwestzijde sluit het uitwerkingsplan aan op het reeds bestaande deel van Goutum Súd (Jabikswoude).

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijke beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Deze Nota bevat een strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de Nota ruimte zich op vier algemene doelen, te weten:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De invulling van het wijzigingsgebied met woningbouw draagt bij aan de doelstelling tot het bevorderen van een krachtige stad.

Conclusie Rijksbeleid

Het invullen van het wijzigingsgebied met woningbouw past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het streekplan vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Landschap en ruimtelijke kwaliteit

Centraal in het streekplan staat het begrip “ruimtelijke kwaliteit”. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. De provincie zet daarbij in op zorgvuldig ruimtegebruik. Door het bestaande thans nog onbebouwde gebied optimaal te benutten, wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

De provincie zet in op het in standhouden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden, waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaal-economische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk, geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

Bundelingsgebieden

Verder 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.

Woningbouw

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 woningbouw over de regio's van Fryslân.

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 het wonen, aan de westzijde ligt het accent op het werken.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft de provincie aan welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Als daaraan niet wordt voldaan zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Notitie regionale woningbouwafspraken

In de Notitie Regionale Woningbouwafspraken zijn de afspraken over de verdeling van de woningbouw over de regio's en gemeenten samengevat. Dit naar aanleiding van bijgestelde prognoses wat betreft het aantal te bouwen woningen in de provincie.

Voor de periode tussen 2010 en 2020 is de woningbouwopgave van de Stadsregio Leeuwarden zo mogelijk nog groter dan in voorgaande jaren. In omvang en complexiteit verschilt deze opgave op onderdelen wezenlijk met de vorige periode. In hoofdlijnen is de opgave als volgt:

1. voorzien in de groeiende woningbehoefte;
2. transformatie en kwaliteit bestaande voorraad;
3. versterken leefbaarheid;
4. verhogen ruimtelijke kwaliteit.

In 2009 is door de zes gemeenten van de Stadsregio Leeuwarden besloten hun samenwerking door te zetten. De gezamenlijke ambitie is verwoord in het visiedocument: Kroon van Fryslân (2009). De positie van de Stadsregio Leeuwarden in de Friese woningmarkt is één van de speerpunten. Voor Leeuwarden is een substantiële woonopgave geformuleerd.

Conclusie provinciaal beleid

Het invullen van het wijzigingsgebied met woningbouw past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Zuidlanden

De structuurvisie De Zuidlanden, vastgesteld op 28 maart 2011, biedt het kader waarin de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden zijn beschreven. De structuurvisie volgt op hoofdlijnen het Masterplan 2003. In de structuurvisie De Zuidlanden worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Structuurvisie en GREX vormen één geheel en worden tegelijkertijd en in samenhang opgesteld.
- Structuurvisie biedt een kader voor kostenverhaal.
- De MER-De Zuidlanden 2006 (met geactualiseerd ecologisch onderzoek) blijft toetsingskader voor milieueffecten als gevolg van de structuurvisie. Het programma omvat:
 - tussen 5600 en 6500 woningen;
 - tussen 100.000 en 150.000 m² kantoren en bedrijven;
 - 55.000 m² commerciële voorzieningen;
 - 73.000 m² onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen;
 - voorstadstation bij Werpsterhoek.
- Het planconcept wordt opgebouwd vanuit landschapstypen en cultuurhistorie.
- De benamingen Plantage, Lommerrijk en Waterrijk verdwijnen, de landschapstypen Middelzee, Kwelderwal en Kwelders blijven.
- De planopzet moet meer flexibiliteit en keuzemogelijkheden bieden.
- Commerciële en niet-commerciële voorzieningen worden geconcentreerd langs de Overijsselselaan.
- Werpsterhoek blijft gereserveerd voor grootschalige (commerciële) stedelijke voorzieningen.

Bestemmingsplannen “Jabikswoude” en “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010”

De bestemmingsplannen “Jabikswoude” en “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010” bieden de mogelijkheid om, door middel van een wijzigingsbevoegdheid de onderhavige gronden bestemd voor “Agrarische cultuurgrond” te wijzigen in de bestemmingen “Woongebied 1” en “Woongebied 2”.

Voor de voor “Agrarische cultuurgrond” bestemde gronden geldt een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Woongebied 1”. De hierop van toepassing zijnde bepalingen betreffen:

1. het aantal woningen bedraagt maximaal 40;
2. de afstand van milieugevoelige functies i.c. woningen ten opzichte van de gronden bestemd voor “Agrarische cultuurgrond” voorzien van de aanduiding “grondgebonden tuinbouw” zal ten minste 30,00 meter bedragen;
3. de gronden dienen stedenbouwkundig aan te sluiten bij de aangrenzende voor “Woongebied 1” bestemde gronden zoals aangegeven in bijlage 1 bij deze voorschriften i.c. “Jabikswoude / stedenbouwkundig ontwerp”.

Voor de realisatie van het (woon)gebied gelden de voorschriften zoals die in het bestemmingsplan “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010” in artikel 3 “Woongebied 1” zijn opgenomen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het invullen van het wijzigingsgebied met woningbouw past binnen het ruimtelijk beleid zoals weergegeven in de Structuurvisie 2011 en de bestemmingsplannen “Jabikswoude” en “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010”.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluidhinder

Wegverkeer

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging is het op 1 juli 2012 in werking getreden Besluit tot inwerkingtreding van de invoering geluid- productieplafonds (Staatsblad 2012 -268).

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart.

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van de weginfrastructuur plaatsvindt, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Voor gebieden die binnen de invloedssfeer van rijkswegen liggen geldt geen zone maar dienen de gpp's (geluidproductieplafonds) als uitgangspunt.

Onderzoek

Het plangebied valt buiten de zone van een rijksweg. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Lykwei. Deze weg is uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Bovendien geldt hierop een maximumsnelheid van 30 km/ u. Op de te realiseren wegen binnen het wijzigingsgebied zal eveneens een maximumsnelheid gelden van 30 km/ u. Dit geldt ook voor de wegen in het aangrenzende gebied dat valt binnen het buurtschap Jabikswoude.

Railverkeerslawaaai

Wet- en regelgeving

Het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (laatste wijziging dateert van 4 april 2012, gepubliceerd in Staatsblad 2012- 164) heeft ten doel regels te stellen met betrekking tot het voorkomen van nieuwe geluidhindersituaties. De procedures en grenswaarden voor de in het besluit genoemde situaties zijn onder meer van toepassing bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidhinder in artikel 1.4a, lid zonebreedtes aangegeven afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt (varieert van 100 tot 1200 meter). Binnen deze zones moeten bij een vaststelling, herziening, een wijzigings- of een uitwerkingsplan de waarden in acht genomen te worden die ingevolge de artikelen 4.9, 4.13 en 4.15 juncto 4.13 Besluit geluidhinder als ten hoogste toelaatbaar worden aangemerkt. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg.

Onderzoek

Het wijzigingsgebied valt buiten de geluidszone van de spoorweg Leeuwarden-Heerenveen (spoortraject 45).

Conclusie geluidhinder

Het aspect geluidhinder als gevolg van wegverkeers- en railverkeerslawaaï leidt niet tot belemmeringen ten opzichte van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving omtrent het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Enerzijds is de regelgeving bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wm voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze programmatische aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als één van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging.

De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van 'niet in betekende mate', zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Wanneer deze waarde wordt overschreden, is de bijdrage van het verkeer mogelijk in betekende mate en is nader onderzoek middels aanvullende berekeningen noodzakelijk. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de 'nibm-tool' ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Onderzoek

Er wordt in Leeuwarden sinds jaren voldaan aan de gestelde normen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisering van maximaal 44 woningen.

De binnen het voorliggend wijzigingsgebied gelegen wegen worden als nibm aangemerkt.

Conclusie luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat dit wijzigingsplan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm.

4.3 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Het beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico (PR): risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- het groepsrisico (GR): cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één op een miljoen (10⁻⁶) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico worden bij inrichtingen de volgende kansen aanvaardbaar geacht van het:

- eens per honderdduizend jaar (10⁻⁵ per jaar) overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10⁻⁷ per jaar) overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10⁻⁹ per jaar) overlijden van 1.000 personen of meer.

Onderzoek

Op de risicokaart van de provincie Fryslân zijn op enkele locaties functies aangegeven die een verhoogd risico kunnen vormen voor de omgeving in het geval van een calamiteit. Binnen dan wel aangrenzend aan het wijzigingsgebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen voorkomen.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het wijzigingsgebied valt buiten de invloedssfeer van de N 31.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het wijzigingsgebied valt eveneens buiten het invloedgebied van de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Het wijzigingsgebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van het Van Harinxmakanaal.

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het NMP4.

4.4 Hinder bedrijvigheid

Wet en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel dienen deze een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied bevond zich een glastuinbouwbedrijf. De hiervan deeluitmakende kassen zijn inmiddels gesloopt. Het vigerende bestemmingsplan Jabikswoude laat evenwel op deze gronden de realisering van glastuinbouw in de vorm van kassenbouw toe.

Op basis van voornoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt een richtlijnafstand tussen kassen en milieugevoelige functies van 30 meter. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet hierin door tussen de voor woningbouw aangewezen gronden en de gronden waarbinnen kassenbouw is toegestaan een afstand van 30 meter te vrijwaren van milieugevoelige functies.

Voor wat betreft de op basis van dit wijzigingsplan toegestane functies geldt dat de woningen die mogelijk zijn op basis van het voorliggend wijzigingsplan uitsluitend kunnen worden aangewend voor bewoning al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld een kapperszaak, schoonheidssalon, een fotostudio dan wel een kantoor. De hiervoor genoemde functies zijn geen milieubelastende functies.

Conclusie hinder bedrijvigheid

De uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan wordt niet belemmerd door aspecten van hinder afkomstig van bedrijvigheid.

4.5 Ecologie

Wet en regelgeving

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

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

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

In opdracht van projectbureau De Zuidlanden heeft ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga in 2010 een ecologische beoordeling van de Zuidlanden opgesteld¹. In het rapport is De Zuidlanden verdeeld in verschillende deelgebieden, te weten Goutumer Nieuwland, Techum e.o. en Hounsdyk. Het voorliggend plangebied bevindt zich in het deelgebied Techum e.o.

Onderzoek

Door Buro Bakker is aanvullend ecologische onderzoek naar beschermde muizen verricht. Er is in het gebied geen beschermde waterspitsmuis aangetroffen. Er zijn wel een aantal licht beschermde soorten muizen aangetroffen waarvoor alleen de zorgplicht geldt. Vervolgstappen zijn hierbij niet aan de orde. Het aanvullend ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Conclusie ecologie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd vanwege het aspect ecologie.

4.6 Bodem

Wet- en regelgeving

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een verkennend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en in welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de gemeente bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek

Het betreft hier een perceel grond dat wordt gebruikt als weiland. Uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat er sprake is van een mate van bodemverontreiniging die de realisering van

de op basis van voorliggend wijzigingsplan mogelijke woningbouw c.a. uitsluit. In het kader van de grondoverdracht is een zgn. schone grondverklaring afgegeven.

Op grond van de Woningwet dient bij de bouw van verblijfsruimten een bodemtoets plaats te vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Conclusie bodem

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.7 Archeologie

Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de herziene Monumentenwet 1988. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten zoveel mogelijk intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd-vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd-Middeleeuwen.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008-2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente haar eigen keuzes voor alle betrokkenen helder. Er wordt duidelijk naar voren gebracht hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning dient de verstoorder vooraf te toetsen op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie.

Onderzoek

Uit de archeologische waardenkaart wordt duidelijk dat er binnen het wijzigingsgebied niet sprake is van verwachtingswaarden.

Conclusie archeologie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

4.8 Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

Onderzoek

Om in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen heeft de gemeente onder meer op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân een eigen cultuurhistorische en landschappelijke inventarisatie van het wijzigingsgebied opgesteld waar een waardestelling aan is gekoppeld. Hieruit blijkt dat er zich binnen het wijzigingsgebied geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.

Conclusie cultuurhistorie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden.

4.9 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen

Binnen het wijzigingsgebied bevinden zich geen kabels en leidingen.

Riolering

Binnen het wijzigingsgebied is geen hoofdleiding voor de riolering aanwezig.

Waterleiding

Binnen het plangebied liggen geen (hoofd)watertransportleidingen die met een bijbehorende zone in het plan zijn geregeld.

Conclusie leidingen

Voorliggend wijzigingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Water

Wet- en regelgeving

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen, is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

Beleidskader

In het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân van de provinsje Fryslân en het Waterbeheerplan van Wetterskip Fryslân is het regionale waterbeleid voor de provincie opgenomen (paragraaf 3.2). Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de nota “De Blauwe Diamant” (februari 2000) dat door de gemeente, provincie en toenmalige waterschappen is opgesteld als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren (paragraaf 3.4).

Onderzoek

Waterhuishoudkundig plan De Zuidlanden

Voor de Zuidlanden, waarbinnen het voorliggend plan ligt, is een nieuw waterhuis-houdkundig plan opgesteld dat effect zal hebben op het plangebied. Gefaseerd worden steeds meer polders voor de boezem gelegd. Hierdoor veranderen ook de binnen het wijzigingsgebied gelegen kaden. Dit wordt in 2013 in een peilbesluit vastgelegd.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding (waaronder ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op oppervlaktewater) moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

Onderzoek

Voor het wijzigingsgebied geldt dat er geen grondwater onttrokken zal worden en evenmin dat er lozing van oppervlaktewater plaats zal vinden.

Conclusie waterhuishouding

Voorliggend wijzigingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect waterhuishouding.

5 TOELICHTING OP DE REGELS

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt aan de betrokken gronden de bestemming "Woongebied 1" zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010" toegekend.

De bestemmingsbepalingen bieden de mogelijkheid voor de realisering van woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wegen, woonstraten, paden, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Het maximaal aantal te bouwen woningen bedraagt 40. Middels een algemene ontheffing is het mogelijk deze te verruimen tot 44.

In het bestemmingsplan "Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010" is de stedenbouwkundige structuur vastgelegd in het rapport "Jabikswoude/stedenbouwkundig ontwerp". In de regels is een koppeling gemaakt met dit ontwerp. Deze systematiek is overgenomen in dit wijzigingsplan.

6 WIJZIGINGSPROCEDURE

Met betrekking tot de van toepassing zijnde procedure geldt het navolgende.

Op grond van artikel 3.9a Wro is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Het wijzigingsplan heeft hierdoor vanaf 4 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn was het mogelijk een zienswijze tegen het plan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan op 3 september 2013 vastgesteld.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen i.c. aan een wijzigingsplan. Daarom maakt een zogenoemd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het wijzigingsplan, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

Eerder is voor het gehele plangebied De Zuidlanden een overkoepelende exploitatieopzet (GREX) gemaakt, die een positief saldo vertoont. Hieronder is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van het wijzigingsplan “De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude wijzigingsplan”.

De Zuidlanden is opgedeeld in een aantal buurtschappen waaronder Jabikswoude. Voor al deze gebieden of voor meerdere gebieden samen worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. De grondopbrengsten van de voorliggende uitbreiding van Jabikswoude is gebaseerd op de bouw van 40 woningen. De te verrichten investeringen worden gedekt door de beoogde grondopbrengsten. De exploitatie van het gebied leidt tot een positief saldo van € 50.000.

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

Kosten in miljoenen euro's

Verwerving gronden.	0,45
Bouwrijp –/ woonrijp maken	0,90
Plankosten en VTU	0,15
Overige kosten	0,15
Totaal	1,65 miljoen

Opbrengsten in euro's

Woningbouw	1,70
Totaal	1,70 miljoen

Exploitatie saldo	0,05 miljoen
--------------------------	---------------------

Conclusie financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht. Het vaststellen van een exploitatieplan door de raad is op grond van het voorgaande niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eventueel, gedurende de terinzagelegging tegen het ontwerpwijzigingsplan, ingediende zienswijzen zullen in deze paragraaf worden weergegeven.

RESULTATEN NADER ONDERZOEK WATERSPITSMUIS JABIKSWOUDE

Datum: 15 augustus 2013
Veldwerk en tekst: Dhr. M.W. Bokje, Buro Bakker adviesburo voor ecologie BV
In opdracht van: Mevr. J. de Boer, Projectbureau De Zuidlanden

Aanleiding en doel

Voor de Zuidlanden in Goutum (gemeente Leeuwarden) is in 2010 het bestemmingsplan genaamd Jabikswoude gemaakt. Veel nieuwbouw is reeds gerealiseerd. Op een perceel wat nu in gebruik is als paardenweide staat bebouwing echter nog in de planning.

Op 18 april 2013 heeft Buro Bakker een ecologische verkenning in het gebied uitgevoerd. Daarbij kon het voorkomen van de zwaar beschermde Waterspitsmuis langs de sloten van het perceel niet worden uitgesloten. Daarop heeft Buro Bakker in augustus 2013 een nader onderzoek naar het voorkomen van deze soort uitgevoerd. Deze notitie doet verslag van het onderzoek en geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Komt de zwaar beschermde Waterspitsmuis in het plangebied voor?
2. Zijn er vervolgstappen aan de orde om negatieve effecten op de zwaar beschermde Waterspitsmuis te voorkomen?

Methode

Op vrijdag 9 augustus 2013 zijn vallen van het type Longworth langs de sloten van het plangebied gezet. In figuur 1 zijn de vallenlocaties aangegeven.



Figuur 1: Oevers van sloten rond het plangebied waar vallen zijn geplaatst zijn rood gemarkeerd.
Bron luchtfoto: Google Earth Pro

Op geschikte locaties werden elke 10 meter twee vallen neergezet. In de vallen werd hooi en lokvoer in de vorm van meelwormen, wortel en appel gedaan. De meelwormen dienden als lokvoer voor de Waterspitsmuis. De appel en wortel waren om andere muizen die de val in lopen in leven te houden. De vallen zijn eerst op “safe” gezet. Muizen kunnen de val inlopen zonder dat deze dichtvalt. Zo weten de muizen dat er in de vallen eten beschikbaar is. Op maandag 12 augustus zijn de vallen vervolgens op scherp gezet. Muizen die nu de val in liepen werden gevangen.

Vervolgens zijn de vallen op dinsdag 13 augustus 's morgens en 's avonds gecontroleerd op gevangen muizen. Op woensdagochtend 14 augustus zijn de vallen voor de laatste keer gecontroleerd en opgeruimd.

Resultaten

Tijdens de controlerondes zijn met name Huisspitsmuizen aangetroffen. Overige soorten die werden gevangen zijn Bosspitsmuis, Veldmuis en Bosmuis. Deze soorten zijn allen licht beschermd. De zwaar beschermde Waterspitsmuis werd niet aangetroffen.

Conclusie en vervolg

- Het voorkomen van de zwaar beschermde Waterspitsmuis kan met dit onderzoek worden uitgesloten. De soort is niet aangetroffen. Vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.
- De overige gevangen muizen zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt de zorgplicht.

Ontwerp wijzigingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude

Van 4 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013 ligt het ontwerp wijzigingsplan ‘Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude’ met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Het wijzigingsplan heeft betrekking op gronden gelegen in het in ontwikkeling zijnde Jabikswoude. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Lykwei, aan de noordzijde door het voormalige kassencomplex en aan de zuid- en westzijde door respectievelijk de nieuw aan te leggen wegen Bouweslân en Doekeslân.

Doel wijzigingsplan

In het bestemmingsplan “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010” is een wijzigingsbevoegdheid voor bovengenoemd plangebied opgenomen naar wonen. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze mogelijkheid. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om binnen het plangebied 40 woningen te realiseren.

Inzage

Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de websites:
 - o www.leeuwarden.nl/ruimtelijke-plannen
 - o www.ruimtelijkeplannen.nl

Reageren

In de periode waarin het ontwerp wijzigingsplan ter inzage ligt, kunt u uw zienswijze over het plan indienen. Dat kan schriftelijk of mondeling. In een zienswijze beschrijft u met welke punten u het wel of niet eens bent en waarom. Deze punten kan het college dan nog meenemen in het definitieve besluit.

- schriftelijk: schrijf een brief aan de gemeente Leeuwarden, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden.
Vermeld in uw brief:
 - o ontwerp wijzigingsplan ‘Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude’;
 - o waarom u een zienswijze indient;
 - o de datum;
 - o uw naam en adres;
 - o uw handtekening.
- mondeling: maak een afspraak via 14 058 (ma. t/m vr. 08.00 - 17.00 uur).

Vastgesteld wijzigingsplan ‘Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude’

Van 19 september 2013 tot en met 31 oktober 2013 ligt het vastgestelde wijzigingsplan ‘Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude’ met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Het wijzigingsplan heeft betrekking op gronden gelegen in het in ontwikkeling zijnde Jabikswoude. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Lykwei, aan de noordzijde door het voormalige kassencomplex en aan de zuid- en westzijde door respectievelijk de nieuw aan te leggen wegen Bouweslân en Doekeslân.

Doel wijzigingsplan

In het bestemmingsplan “Jabikswoude gewijzigde vaststelling d.d. 27-09-2010” is een wijzigingsbevoegdheid voor bovengenoemd plangebied opgenomen naar wonen. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze mogelijkheid. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om binnen het plangebied 40 woningen te realiseren.

Inzage

Het vastgestelde wijzigingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de websites:
 - o www.leeuwarden.nl/ruimtelijke-plannen
 - o www.ruimtelijkeplannen.nl

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde wijzigingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 20 september 2013 tot en met 31 oktober 2013
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.