

**Bestemmingsplan
Gorredijk - Loevestein fase 4**

**BESTEMMINGSPLAN GORREDIJK -
Loevestein fase 4**

CODE 035525 / 19-09-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Vigerende regelingen	3
1. 2. Digitalisering	3
1. 3. Opzet van de toelichting	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2. 1. Ruimtelijke analyse	6
2. 2. Stedenbouwkundige structuur	7
2. 3. Bevolking en wonen	9
3. BELEIDSKADER	11
3. 1. Provinciaal beleid	11
3. 2. Gemeentelijk beleid	12
3. 3. Beleidskader water	16
3. 4. Conclusie	18
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4. 1. Geluidhinder wegverkeer	20
4. 2. Archeologie	21
4. 3. Ecologie	23
4. 4. Bodem	26
4. 5. Water	26
4. 6. Luchtkwaliteit	28
4. 7. Externe veiligheid	28
4. 8. Duurzaam bouwen	29
4. 9. Kabels en leidingen	30
4. 10. Conclusie	30
5. PLANUITGANGSPUNTEN	31
5. 1. Woningbouw	31
5. 2. Stedenbouwkundig ontwerp	31
6. PLANBESCHRIJVING	38
6. 1. De bestemmingen	38
6. 2. Dubbelbestemming	42
6. 3. Algemene regels	42
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
8. 1. Financiële uitvoerbaarheid	46
8. 2. Grondexploitatie	46

9. OVERLEG EN INSPRAAK	47
9. 1. Overleg	47
9. 2. Inspraak	53

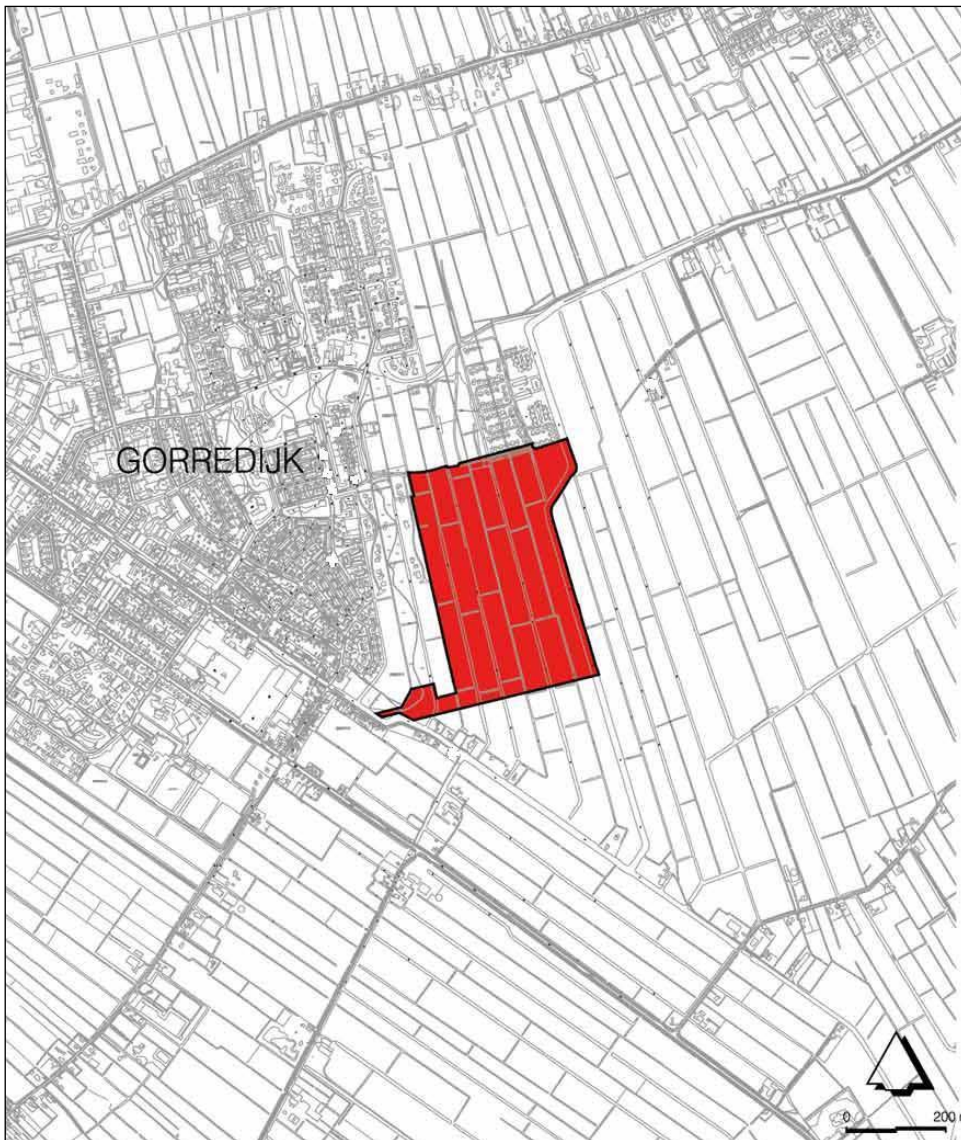
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Stedenbouwkundig ontwerp
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 3</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 4</u>	Vaststellingsbesluit “Eindverslag inspraak”
<u>Bijlage 5</u>	Raadsvoorstel “Eindverslag inspraak”
<u>Bijlage 6</u>	Financiële paragraaf

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan *Gorredijk Loevestein fase 4* biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van woningbouw aan de oostkant van Gorredijk. De grondslag voor het plan is gelegd in het vastgestelde bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein*. De uitbreiding Loevestein bestaat uit verschillende fasen. De eerste drie fasen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat is weergegeven in figuur 1. Ten noorden en westen wordt het plangebied begrensd door reeds gerealiseerde bebouwing van het uitbreidingsgebied Loevestein. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied.



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Gorredijk Uitbreiding Loevestein

De geplande uitbreiding is afgeleid van de opzet zoals weergegeven in het Structuurplan Opsterland. Het plan gaat uit van de intenties die zijn uitgesproken in het Woonplan, de actualisering van het Woonplan en van het geldend bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein*.

Naast het realiseren van woningbouw maakt de realisatie van een brede school deel uit van dit bestemmingsplan. Bij het leggen van de bestemmingen en de opzet van de inrichtingsschets van het woongebied is rekening gehouden met dit gegeven.

In dit plan is ervoor gekozen het gebied waar fase 4 is voorzien bij recht in te bestemmen. Het gebied ten zuiden daarvan, waar op termijn de verdere uitbreiding van Loevestein gestalte krijgt, is bestemd door middel van een uit te werken bestemming. Door dit gebied loopt de toekomstige ontsluitingsweg, die reeds planologisch is geregeld in het bestemmingsplan *Gorredijk Loevestein ontsluitingsweg*.

1. 1. Vigerende regelingen

Dit plan herzielt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen (zie figuur 2):

- Bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein* (vastgesteld: 08-05-00, gedeeltelijk goedgekeurd: 10-08-00);
- Bestemmingsplan *Gorredijk Loevestein ontsluitingsweg* (vastgesteld: 10-09-07).

Het bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein* heeft voor het gebied, waar de 4^e en volgende fasen zijn voorzien, de vorm van een globaal bestemmingsplan (zie figuur 2).

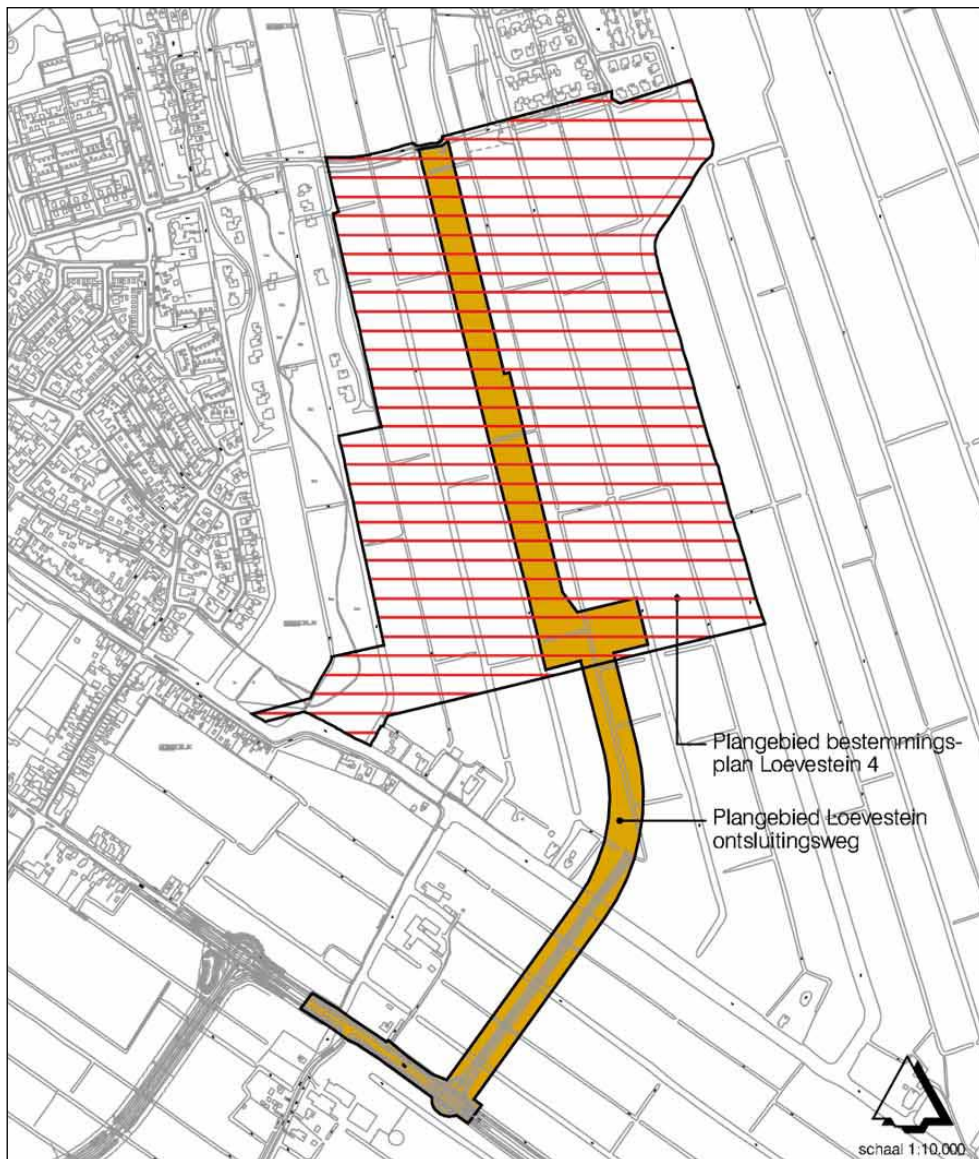
Bij het bepalen van de plangrens aan de zuidzijde is rekening gehouden met de mogelijke toekomstige aftakking van de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Het mogelijk toekomstige tracé van deze aftakking van de vaart valt binnen dit plangebied.

Vanwege dit feit is een deel van de bestemming "Uit te werken woondoel-einden" en "bos en park" uit het bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein* in dit bestemmingsplan meegenomen en heeft wijzigingsbevoegdheid gekregen.

Het tracé van de ontsluitingsweg loopt zoals gezegd door het plangebied. Het tracé is weergegeven in figuur 3.

1. 2. Digitalisering

Dit bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld.



Figuur 3. Fragment bestemmingsplan Gorredijk Loevestein ontsluitingsweg

Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie voor de burger. In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking, zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een "uitdraai" van het digitale plan. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

1. 3. Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de stedenbouwkundige structuur voor het woongebied Loevestein. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt ingegaan op zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en een toelichting op de bestemmingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijke analyse

Het plangebied maakt deel uit van een oorspronkelijk uitgestrekte ontginning van een hoogveencomplex, dat grotendeels is afgegraven voor turfwinning in de 18^e en 19^e eeuw. Kenmerkend daarvoor zijn de wijken die gebruikt werden voor de afvoer van turf. De wijken staan loodrecht op de Opsterlânse Kompanjonsfeart die als 'centrale as' fungeerde. Dit patroon zet zich door tot in het plangebied.

Het landschap heeft een open karakter. Deze openheid is kenmerkend voor het relatief jonge ontginningslandschap van vroegere hoogvenen in deze streek.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische graslanden. De percelen worden omsloten door kleine, smalle sloten. Er is sprake van een regelmatige strokenverkaveling.



Figuur 4. Fragment topografische atlas

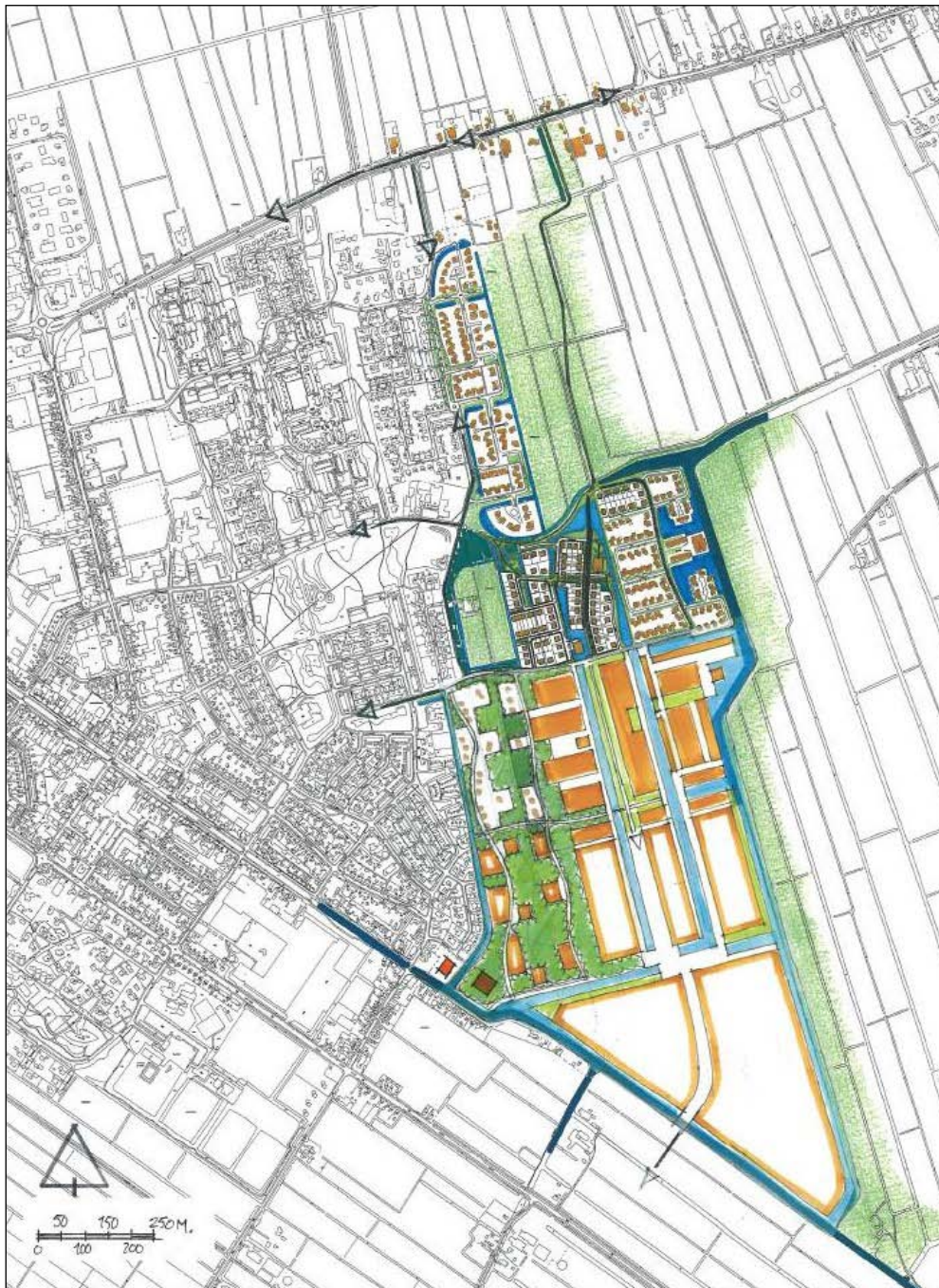
2. 2. Stedenbouwkundige structuur

In het bestemmingsplan *Gorredijk Uitbreiding Loevestein* (2000) is de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het gehele uitbreidingsgebied Loevestein (fase 3 en vervolgfases) opgenomen.

Het plan voor Loevestein beslaat het gebied tussen de bestaande oostelijke dorpsrand van Gorredijk en de Opsterlânse Kompanjonsfeart. In het ontwerp voor het noordelijk deel is een onderverdeling gemaakt in verschillende woonmilieutypes. De woonmilieus zijn: wonen aan de stedenbouwkundige hoofdas, wonen in park of bos, wonen aan het water, en overig wonen (zie figuur 5).



Figuur 5. Woonmilieus Loevestein



Figuur 6. Woongebied Loevestein

De woonmilieus zijn strooksgewijs in noord-zuidrichting over het gebied gelegd, aansluitend op de huidige landschappelijke kavelstructuur. Centraal ligt de stedenbouwkundige hoofdas, gekoppeld aan de hoofdontsluiting van de wijk. De westrand van het plan wordt gevormd door het woonmilieu aansluitend op de bestaande bosstrook. In de ostrand van het plan is een waterrijk woonmilieu geprojecteerd, aansluitend op de Opsterlânse Kompanjonsfeart.

Aan weerszijden van de stedenbouwkundige hoofd-as bevindt zich een woonmilieu in een heldere verkaveling, begrensd door het waterwonen en het boswonen. De in figuur 5 weergegeven structuur zal in fase 4 worden voortgezet.

Figuur 6 laat de reeds gerealiseerde en de te realiseren fasen van de uitbreiding Loevestein zien.

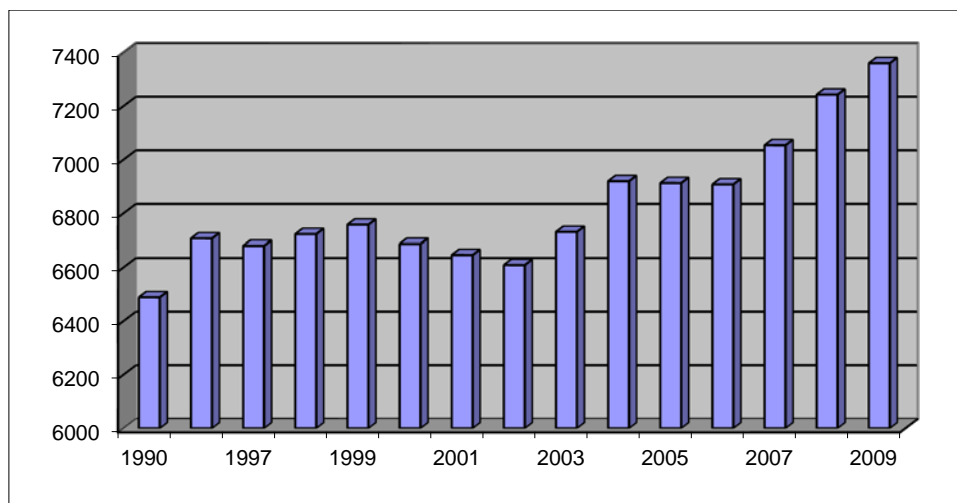
2. 3. Bevolking en wonen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de kwantitatieve aspecten ten aanzien van de bevolking en woningvoorraad van Gorredijk.

Bevolkingsontwikkeling

Uit figuur 7 blijkt dat het inwoneraantal van Gorredijk in de periode 1990-2009 is toegenomen met 871 personen tot ruim 7300 inwoners.

Dit is een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 43 personen. Met name in 2003, 2004, 2007, 2008 en 2009 is de bevolking, als gevolg van relatief veel woningbouw, aanzienlijk toegenomen.



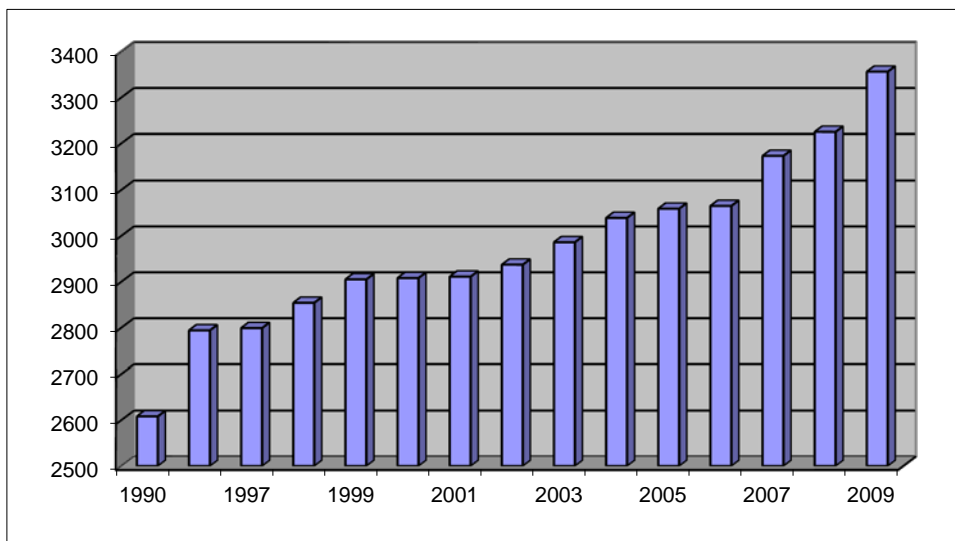
Figuur 7. De ontwikkeling van de bevolking

Woningbouwontwikkeling

Figuur 8 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 1990-2009. Sinds 1990 is de woningvoorraad toegenomen met 748 woningen naar 3356 woningen. De woningvoorraad is jaarlijks met gemiddeld 37 woningen gegroeid.

De gemiddelde woningbezetting is in de periode 1990-2007 licht afgenomen van 2,48 personen per woning in 1990 naar 2,22 personen per woning in 2007. In 2009 is dit aantal verder gedaald naar 2,19 personen per woning.

De gemiddelde woningbezetting in Gorredijk ligt aanzienlijk lager dan de gemiddelde woningbezetting in de gemeente Opsterland. Deze bedroeg in 2007 2,48 personen per woning.



Figuur 8. De ontwikkeling van de woningvoorraad

In navolging van de landelijk waar te nemen trend, dat de gemiddelde woningbezetting verder daalt, zal dit cijfer in de toekomst ook in Gorredijk lager zijn. Het gevolg van dit maatschappelijk verschijnsel is dat er meer woningen nodig zijn voor de huisvesting van hetzelfde aantal inwoners.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid waarbinnen het bestemmingsplan moet passen. Hierbij is met name het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

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

Gorredijk is aangewezen als regionaal centrum. Regionale centra vormen gezamenlijk de regionale verzorgingsstructuur van het platteland, dat wil zeggen van het gebied buiten de directe invloedssfeer van de stedelijke centra. Regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Deze dragers worden ondersteund door een regionale woonfunctie.

Wonen

Woningbouw wordt geconcentreerd in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Het accent op de regionale centra betekent dat het aandeel van deze kernen in de woningtoename van de gemeente minimaal enkele procentpunten meer dan evenredig dient te zijn in verhouding tot hun huidige aandeel in de woningvoorraad.

Het Streekplan geeft aan dat er voldoende aandacht moet zijn voor realisatie van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere en het middensegment. Dit geldt zowel in de huur- als in de koopsector.

Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"

Voor het woningbouwbeleid in de provincie is in 1998 een specifieke nota opgesteld, namelijk *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998-2010*. In juli 2002 verscheen de opvolger van *Wenjen yn Fryslân*, met daarin ook de tweede herijking van de richtgetallen. In *Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"* wordt het kwaliteitsbeeld uit *Wenjen yn Fryslân* versterkt voortgezet.

Zo is het beleid erop gericht dat er vooral in de dorpen (waar het aandeel koopwoningen hoog is) een huurvoorraad aanwezig blijft om met name ouderen en starters te kunnen huisvesten. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor particulier opdrachtgeverschap om zo vernieuwende woonvormen, zoals bijvoorbeeld woonzorgcombinaties, levensloopbestendige woningen of woonwerkcombinaties, te kunnen realiseren.

Het beleid ten aanzien van het wonen moet bovendien meer gericht zijn op de kwetsbare doelgroepen, te weten jonge starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders, die te weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt.

Vervolgens moet ook de kwaliteit van de woonomgeving omhoog, om zo de leefbaarheid te verbeteren. Hierbij geldt dat, omwille van beperking van het ruimtegebruik, de aandacht eerst zal moeten worden gericht op herstructurering, daarna op inbreiding en dan pas op uitbreiding. Tenslotte moet in de komende jaren de nieuwbouw beter worden afgestemd op de lokale vraag in de kernen. Hierbij moet niet alleen op de vraag op korte termijn maar ook naar de vraag op langere termijn worden ingespeeld.

Vaarwegenverordening Friesland

In de Vaarwegenverordening Friesland (1990) zijn (beheers)bepalingen opgenomen voor het bouwen en uitvoeren van werken binnen een vastgestelde zone langs provinciale vaarwegen. Volgens de Vaarwegenverordening geldt langs de oever van de Opsterlânske Kompanjonsfeart een beheersgrens van 10 meter en daarbinnen een bebouwingsvrije zone van 5,00 m.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Opsterland 2000-2010; Opsterland in beeld

In het *Structuurplan Opsterland 2000-2010*, vastgesteld door de raad op 30 juni 2003, is de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Opsterland voor de periode tot 2010 weergegeven.

In de visie benadrukt de gemeente dat ontwikkeling en dynamiek van het bedrijfsleven van belang zijn voor de vitaliteit van de gemeente en voor de plaatselijke werkgelegenheid.

In het Structuurplan wordt uitgegaan van twee ontwikkelingsprofielen waarop de visie voor de gemeente is gebaseerd. Dit is enerzijds het ontwikkelingsprofiel A7-zone, dat gericht is op groei en ontwikkeling. Anderzijds is er ook het ontwikkelingsprofiel landelijke identiteit, waarbij de begrippen rust en ruimte als basis worden gehanteerd. Gorredijk valt onder het ontwikkelingsprofiel A7-zone.

Met betrekking tot nieuwbouw van woningen is voor de periode 2000-2010 het uitgangspunt een concentratie van woningbouw primair in Gorredijk (en daarnaast ook in Ureterp) na te streven.

In het Structuurplan is aangegeven dat in de periode 2000-2010 wordt gestreefd naar een concentratie van woningbouw in het regionaal centrum Gorredijk met als doel: versterking van de centrumpositie. De ambitie voor Gorredijk bedroeg 700 woningen. Daarvan was de helft bestemd voor de ontwikkeling van Loevestein. Naast nieuwbouw zal herstructurering door sloop, verkoop, vernieuwing en vervanging van de voor Opsterlandse begrippen grote huurvoorraad (42%) en vernieuwing van de gedateerde openbare ruimte een aanzienlijke rol in de woonkwaliteitsslag spelen.

Op het moment dat het Structuurplan van kracht werd, was fase 3 van de uitbreiding Loevestein in voorbereiding. De vervolgfase(n) zijn daarbij reeds in fase 4 (en 5) van Loevestein voorzien voor de periode 2005-2010, met ruimte voor circa 200 woningen.

Woonplan Opsterland

Het *Woonplan Opsterland* is vastgesteld in mei 2002. Het Woonplan is opgesteld in samenwerking met de corporaties en behelst een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad tot 2010. Zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens komen aan de orde. De relatie met de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande woningvoorraad is in dit plan opgenomen.

In de eerste plaats gaat het om maatregelen die binnen de bestaande voorraad moeten worden genomen, de herstructurering. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de invulmogelijkheden en tenslotte de uitbreidingsmogelijkheden in de kernen van de gemeente.

Op grond van het beschikbare contingent is in het Woonplan voor Gorredijk uitgegaan van een programma van in totaal (netto) 651 woningen voor de periode tot 2010. Realisatie van Loevestein fase 4 is voorzien in de woningprogrammering.

Actualisering Woonplan

Gelet op de periode tussen de vaststelling van het Woonplan en het Structuurplan en de actuele situatie op de woningmarkt is in 2005 gestart met een evaluatie van het woningbouwprogramma

Deze evaluatie heeft geresulteerd in de notitie "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en de aanvullende notitie "Woningbouwprogramma 2000 - 2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". In de aanvullende notitie is per dorp een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 opgenomen.

Overleg met de provincie

Voor Gorredijk is in de notitie uitgegaan van een ambitie van in totaal 513 woningen. Voor Loevestein fase 4 waren 190 woningen gereserveerd.

Op 8 januari 2007 is de gemeenteraad voorlopig akkoord gegaan met de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik", en "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". Op basis van de besluitvorming door de raad heeft er opnieuw overleg plaatsgevonden met de provincie over te maken woningbouwafspraken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in woningbouwafspraken tussen de provincie en zes A7-regio gemeenten (Smallingerland, Opsterland, Sneek, Heerenveen, Skarsterlân en Wymbritseradiel) voor de periode 2008-2016. Deze afspraken zijn neergelegd in een brief van de provincie van 9 april 2009. Het plan Loevestein fase 4, dat in het woningbouwprogramma 2008-2016 is bijgesteld van 190 naar 165 woningen past qua programma in de met de provincie gemaakte woningbouwafspraken.

Welstandsnota

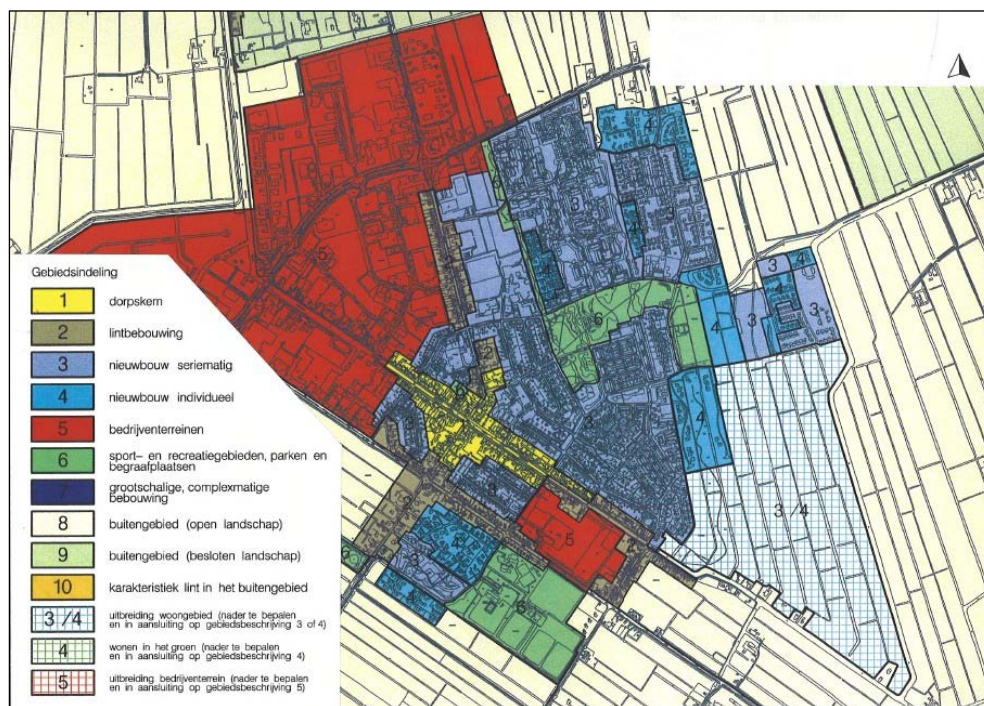
De gemeente Opsterland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004).

In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld.

Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Opsterland.

Er zijn in Opsterland 10 typen welstandsgebieden te onderscheiden. Voor elk type gebied is een beoordelingskader opgesteld. In het plangebied is het volgende gebiedstype van toepassing: 'uitbreiding woongebied (nader te bepalen en in aansluiting op gebiedsbeschrijving 3 of 4)' (zie figuur 9). Voor dit gebiedstype geldt een regulier welstandsregime, waarbij de nadruk ligt op handhaving van de bestaande basiskwaliteit.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied is opgesteld op basis van de criteria die op het gebiedstype 'uitbreiding woongebied' van toepassing zijn.



Figuur 9. Fragment Welstandsnota

Afstemming welstandsnota-bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in dit plangebied zijn dus twee toetsingsinstrumenten van belang: in eerste instantie het bestemmingsplan en daarnaast de welstandsnota. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

In dit bestemmingsplan zijn met name regels opgenomen die betrekking hebben op de maatvoering en plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld.

Volgens de Woningwet mogen in de welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het *uiterlijk* en de *plaatsing* van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, dat de bestemmingsplanregels voorgaan. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al op een andere wijze geregeld zijn. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in onder andere het bestemmingsplan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is slechts nog sprake omgevingsvergunningplichtige en vergunningvrije bouwactiviteiten. De lichte bouwvergunning is vervallen en valt grotendeels binnen de vergunningvrije bouwactiviteiten. Alleen wanneer een bouwactiviteit omgevingsvergunningplichtig is, wordt het getoetst aan de criteria van de welstandsnota.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het erom de ruimte zo te gebruiken dat dit kan worden volgehouden voor en door toekomstige generaties. Belangrijk bij de invulling van het begrip volhoudbaarheid is de ambitie van de gemeente om een CO2-neutrale gemeente te worden. Bij de keuze van locaties voor nieuwbouw worden aspecten van duurzaamheid meegewogen.

Groen, natuur en bodem

Het groene karakter van Opsterland is een kwaliteit die behouden moet blijven. Voor de landschappelijke inpassing en behoud en inpassing van groenverbindingen en landschappelijke elementen wordt bij ruimtelijke plannen een natuur- en landschapstoets uitgevoerd. Groenstructuren moeten robuust zijn, een ecologische, ruimtelijke en recreatieve functie hebben en aansluiten bij bestaande landschappelijk waardevolle elementen. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan de wetgeving met betrekking tot ecologie. Burgers en bedrijven worden vooraf betrokken bij de wijze van beheer en onderhoud van openbaar groen in hun omgeving.

Water

Water is een kernkwaliteit van Opsterland die moet worden behouden, beschermd en waar nodig verbeterd. Een watertoets is noodzakelijk om het bestaande watersysteem en nieuwe ruimtelijke functies op elkaar af te stemmen. Hemelwater moet minder worden afgevoerd via het rioolstelsel, maar worden opgevangen in het gebied waar het valt.

Niet-groene infrastructuur

Bij te bebouwen gebieden wordt geen grond geëxporteerd of geïmporteerd. In de openbare ruimte wordt zo weinig mogelijk materiaal gebruikt en wordt geen hout zonder FSC-keurmerk gebruikt. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door goede fietsverbindingen aan te leggen. Het gebruik van autoverkeer wordt teruggedrongen. Collectieve afvalbakken worden ondergronds geplaatst.

Energie

De gemeente wil een CO₂-neutrale gemeente worden, waarbij innovatieve oplossingen voor een duurzaam gebruik en de duurzame opwekking van energie mogelijk moeten zijn. Woongebieden moeten zo worden ingericht dat in woningen passief en actief optimaal van zonne-energie gebruik kan worden gemaakt voor de opwekking van warmte en elektriciteit.

De ambitie om een CO₂-neutrale gemeente te worden brengt mee dat nieuwbouwwoningen (indien mogelijk) energieneutraal moeten zijn. De gemeente heeft het "1600-woningen-plan" vastgesteld, een plan van aanpak Duurzaam bouwen voor de periode 2009-2015.

Woongebieden moeten met het oog op het principe van volhoudbaarheid toekomstbestendig worden ontworpen en ingericht.

Collegeprogramma 2006 - 2010

In het *collegeprogramma 2006 - 2010* is een programma op hoofdlijnen weergegeven voor de periode 2006-2010. Speerpunten in het collegeprogramma zijn de thema's recreatie en toerisme, erfgoed en mensen.

Ten aanzien van het ruimtelijk beleid wordt rekening gehouden met demografische ontwikkelingen op langere termijn. De ontwikkelingen en groei van de dorpen zullen worden afgezet tegen verwachte toekomstige ontwikkelingen. Gorredijk en Ureterp zijn in het collegeprogramma wederom aangewezen als groeikernen. In het collegeprogramma wordt daarnaast aandacht gevraagd voor levensloopbestendig bouwen en starters op de woningmarkt.

3. 3. Beleidskader water

Waterbeleid 21e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

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

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater.

Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de provincie het waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Integraal Waterbeheerplan

Als een uitwerking van het zojuist genoemd waterhuishoudingsplan van de provincie, hebben de Friese waterschappen het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (2000) vastgesteld. Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats.

In dit plan is nog onderscheid gemaakt tussen Wetterskip Fryslân en de gebiedsgebonden waterschappen. Per 1 januari 2004 zijn de waterschappen in Fryslân echter gefuseerd tot één waterschap.

Wetterskip Fryslân heeft de volgende taken:

- de zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het beheer van de boezemwateren met bijbehorende waterstaatswerken;
- de kering van het Waddenzee- en IJsselmeerwater;
- het peilbeheer in het gebied van het waterschap;
- het beheer van de watergangen met bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer van water;
- het beheer van de boezemwatergangen;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren.

Het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Wetter yn 'e Wâlden

Op 10 november 2008 heeft de gemeenteraad van Opsterland het Waterplan Opsterland "Wetter yn 'e Wâlden" vastgesteld. Dit Waterplan is een gezamenlijk product van Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland. Het plan speelt een belangrijke rol in het integraal en gezamenlijk aanpakken van de wateropgaven vanuit het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) en de Kader Richtlijn Water (KRW).

Het motto van het waterplan is "Met water meer verscheidenheid". Deze verscheidenheid vertaalt zich in de visie door, in vier kernbegrippen:

- water als ordenend principe;
- een kosteneffectief waterbeheer;
- het verhogen van de kwaliteit van het water;
- het streven naar een leesbaar watersysteem.

Het plan kent een thematische indeling. De taakvelden van de gemeente waarin water een rol speelt, worden gezet tegenover de beleidsuitgangspunten van het Wetterskip Fryslân.

De uitwerking van de visie leidt tot een meerjarig maatregelenplan, voor de periode van 2008 tot 2011. Het maatregelenplan omvat:

- Werk- en procedureafspraken tussen gemeente en Wetterskip Fryslân. Dit moet leiden tot verbetering van de samenwerking tussen de gemeentelijke en de waterschapsorganisatie.
- Organisatie. Water is een belangrijk beleidsveld voor de gemeente. Het gaat daarbij vooral om WB21, KRW, de nieuwe Wet Gemeentelijke Watertaken en het belang van water in de ruimtelijke ordening (water-toets). Dit pleit ervoor om in de gemeente een watercoördinator te benoemen. Deze coördinator is de bewaker van de gemeentelijke watertaken.
- Maatregelen. De (feitelijke) maatregelen zijn verwerkt in een matrix op basis van de eerder genoemde thematische indeling. Naast taakvelden - knelpunten/aanleiding - maatregelen zijn verantwoordelijke instantie/trekker, planning en kosten(verdeling) benoemd. Voor de wat grotere onderwerpen zijn maatregelen uitgewerkt in projectplannen

Met de visie en maatregelen uit het waterplan is, bij het opstellen van dit bestemmingsplan, rekening gehouden.

3. 4. Conclusie

Aan de hand van de beschreven beleidsdocumenten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen binnen het vigerend beleid gerealiseerd kan worden.

Gorredijk is in het Streekplan aangewezen als regionaal centrum; hierdoor heeft Gorredijk een regionale woonfunctie. Het Streekplan geeft aan dat er voldoende aandacht moet zijn voor realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen in het lagere en middensegment. Het beleid in *Wenjen 2000+ 'Fan mear nei better'* sluit hier op aan: er wordt aandacht gevraagd voor kwetsbare doelgroepen. Een aanzienlijk deel van de te realiseren woningen in fase 4 van Loevestein zal ten behoeve van de doelgroepen gerealiseerd moeten worden.

Het Structuurplan zet in op een concentratie van woningbouw in Gorredijk. Zowel in het Structuurplan als het Woonplan is de realisatie van Loevestein fase 4 voorzien.

In het woningbouwprogramma voor de periode 2008-2016 wordt voor Loevestein fase 4 uitgegaan van de realisatie van 165 woningen. Een groot deel van deze woningen wordt als bijzonder contingent gerealiseerd. Het gaat hier om woningen ten behoeve van de doelgroepen en woningen ter compensatie van herstructureringsprojecten elders in Gorredijk.

Het stedenbouwkundig ontwerp moet passen binnen de in de Welstandsnota gestelde criteria voor het gebiedstype 'uitbreiding woongebied'.

Bij de bouw van de woningen moet rekening worden gehouden met de duurzaamheidsaspecten zoals beschreven in de Nota Duurzaam Bouwen.

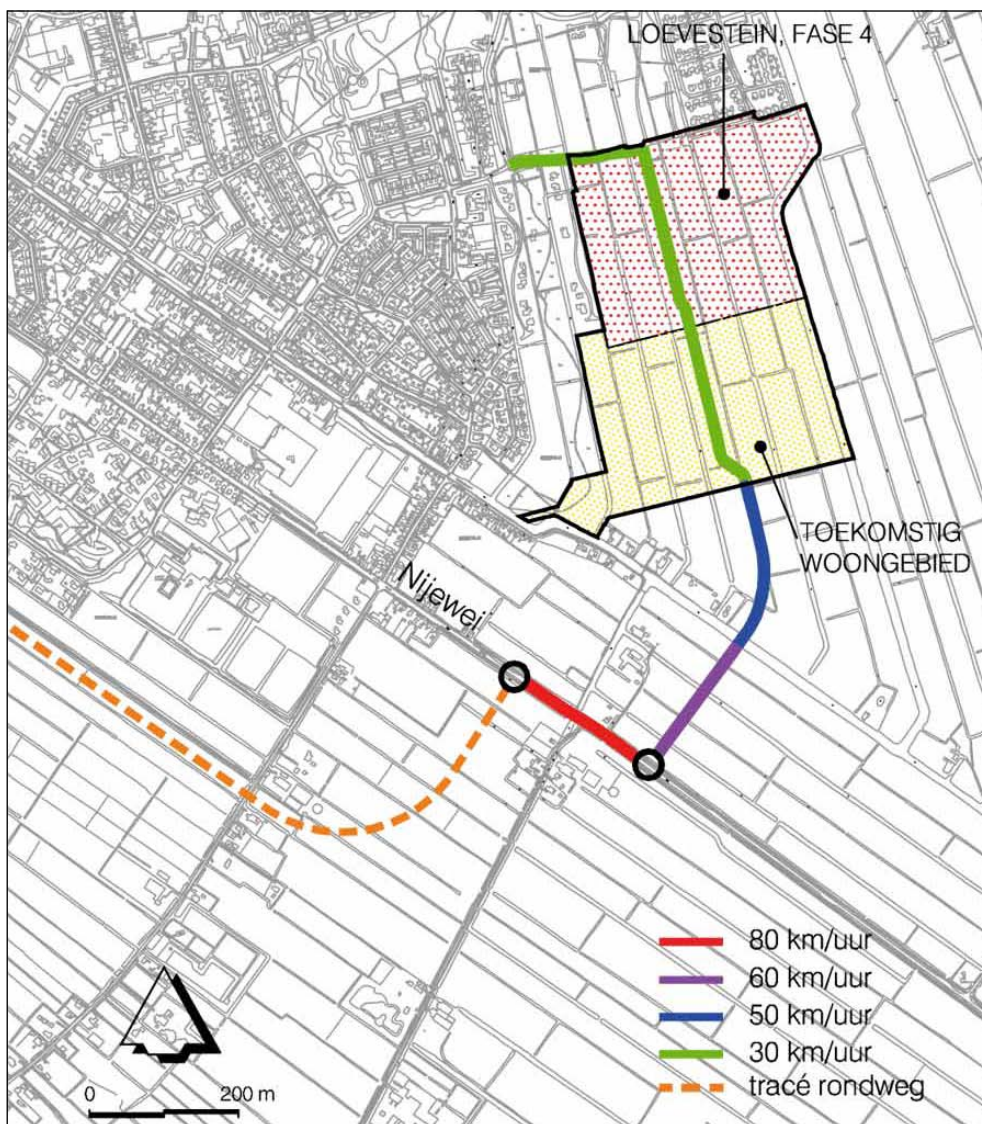
Tot slot moet rekening worden gehouden met de beheers- en bebouwingsvrije zone langs de Opsterlânske Kompanjonsfeart.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ten aanzien van de milieusituatie is in het plangebied een aantal milieu- en omgevingsaspecten van belang, te weten wegverkeerslawaaï, archeologie, ecologie, bodem, water, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Tevens wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen.

4. 1. Geluidhinder wegverkeer

Wat betreft het wegverkeerslawaaï kan worden gesteld dat op grond van de *Wet geluidhinder* alle wegen een geluidzone hebben. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonef of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone.



Figuur 10. Verkeerssnelheden

Datzelfde geldt ook voor wegen waarvan, op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart, vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Door het plangebied loopt de ontsluitingsweg die zorgt voor een verbinding met de Nijewei. Het gedeelte van de weg dat door het plangebied loopt, krijgt een maximumsnelheid van 30 km per uur (zie ook figuur 10). Ook de overige wegen in het plangebied zullen 30-km wegen worden. Deze wegen zijn niet zoneplichtig. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

In het kader van de bescherming van archeologische waarden heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) opgesteld. De FAMKE is opgedeeld in een tweetal kaarten; 'steentijd-bronstijd' en 'ijzertijd-middeleeuwen'.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is met behulp van de FAMKE gekeken of er (mogelijke) archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat voor het grootste deel van plangebied de aanbeveling geldt dat bij ingrepen groter dan 5.000 m² een quickscan te verrichten.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied wordt bij ingrepen van meer dan 500 m² een 'karterend onderzoek 1' geadviseerd. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat geen onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Voor het gebied waar de gehele uitbreiding van het woongebied Loevestein is voorzien, is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ¹⁾ (zie figuur 11). Het plangebied maakt deel uit van dit gebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit zeer variabel is. Op veel boorlocaties is het bodemprofiel verstoord. Deze verstoorde plekken worden afgewisseld met boringen die wel een (redelijk) gaaf bodem te zien geven. Dit patroon is hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door egalisaties, waarbij de lager gelegen terreindelen zijn afgedekt met van de hogere zandkoppen afgeschoven grond.

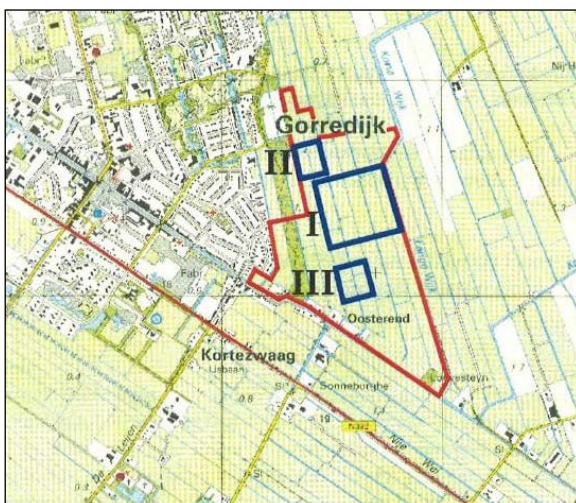
¹⁾ Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau de Steekproef, Gorredijk Loevestein, en verkennend archeologisch onderzoek, september 2003.



Figuur 11. Onderzocht gebied in het kader van het verkennend archeologisch onderzoek

Het verkennend archeologisch veldonderzoek is in 2006 uitgebreid met een waarderend booronderzoek ²⁾. De aanleiding hiervoor vormden de gewijzigde voorschriften van de provincie Fryslân en de in de laatste jaren gewijzigde visie op dit soort onderzoeken.

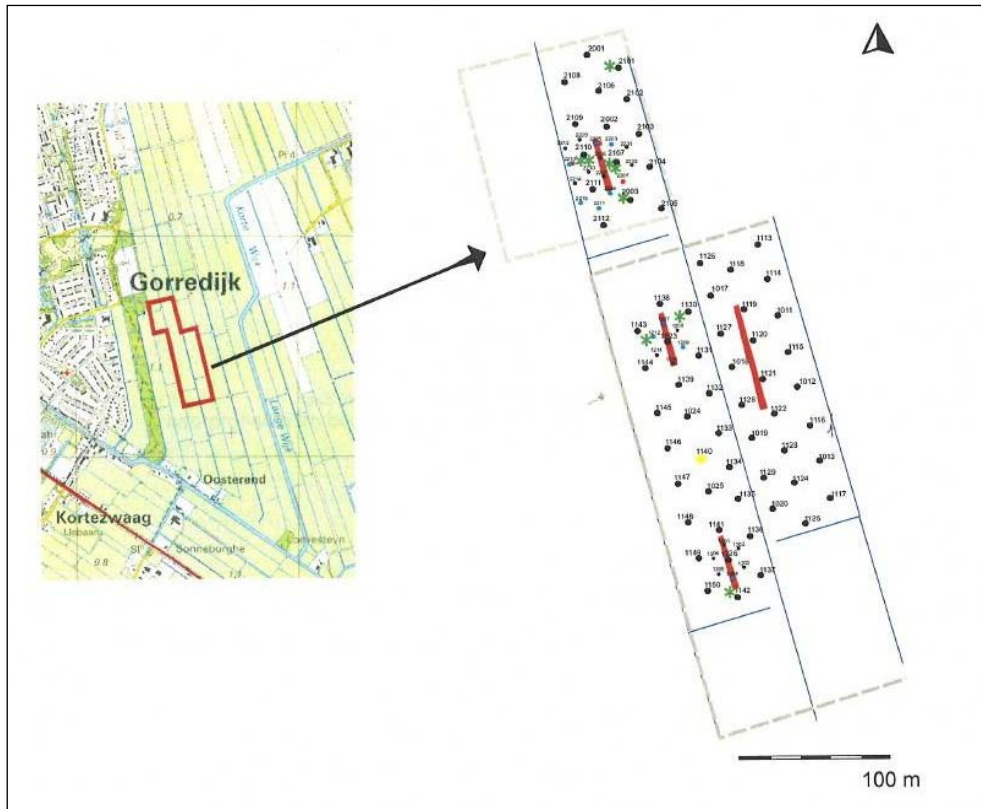
Tijdens het waarderende booronderzoek zijn op de hogere delen met een redelijk gaaf bodemprofiel extra boringen geplaatst. De ligging van de locaties waar extra boringen zijn geplaatst is weergegeven in figuur 12.



Figuur 12. Ligging deelgebieden waar waarderende boringen zijn uitgevoerd

²⁾ Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau de Steekproef, Gorredijk Loevestein, een waarderend archeologisch veldonderzoek, Zuidhorn, maart 2006.

De resultaten van de booronderzoeken - het aantreffen van deels intacte podzolbodems en verbrand onbewerkt vuursteen - waren aanleiding om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In figuur 13 is de geadviseerde ligging van de proefsleuven weergegeven.



Figuur 13. De geadviseerde ligging van de proefsleuven

Dit onderzoek is uitgevoerd in 2007³⁾. Tijdens het proefsleuvenonderzoek is geen archeologische vindplaats aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd af te zien van verder archeologisch onderzoek.

4. 3. Ecologie

Ecologie is al langere tijd een belangrijk aspect in de ruimtelijke planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten, maar ook om de effecten op beschermde gebieden. De gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn wettelijk vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Vanuit nationaal ruimtelijk beleid is ook de ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang.

³⁾ Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau de Steekproef, Gorredijk Loevestein, een inventariserend archeologisch veldonderzoek middels proefsleuven, Zuidhorn, februari 2007.

Voor het gebied waar de uitbreiding van de woonwijk Loevestein is voorzien heeft in 2004 een ecologisch onderzoek plaatsgevonden ⁴⁾. Het plangebied maakt deel uit van dit gebied. Sindsdien zijn veranderingen in de bestaande wetgeving doorgevoerd. Als gevolg daarvan is het onderzoek uit 2004 geactualiseerd ⁵⁾. Naar aanleiding van gewijzigde wetgeving en beleid heeft in december 2009 ⁶⁾ wederom een actualisatie van het onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming moet gekeken worden naar verschillende soorten gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Van Oordt's Mersken, dit gebied ligt op circa 2 km afstand van het plangebied. De kwalificerende waarden van dit gebied zijn habitattypen Vochtige heide, Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems en Grasland met Milinia op kalkhoudende, venige, of lemige kleibodem. Als kwalificerende waarden worden verder de vissoorten Grote en Kleine modderkruiper en de vogelsoorten Brandgans, Kempphaan, Kolgans, Smient en Paapje genoemd.

De afstand van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied is te groot om negatieve effecten te veroorzaken.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ecologische verbindingzones. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen rond het Koningsdiep ten noorden en de Tjonger ten zuiden van het plangebied.

Overige gebiedsbescherming

In en direct rond het plangebied is geen sprake van beschermde natuurmonumenten en door de Minister van LNV aangewezen gebieden.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

⁴⁾ Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek BV, Ecologische aspecten van de toekomstige woonwijk Loevestein bij Gorredijk, Veenwouden maart 2004.

⁵⁾ Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek BV, Actualisatie ecologische beoordeling geplande woonwijk Loevestein te Gorredijk, 25 oktober 2006.

⁶⁾ Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek BV, Ecologische beoordeling realisatie Loevestein fase 4 te Gorredijk, Veenwouden, 2009.

Naast de bescherming van soorten via de Flora- en faunawet geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In het plangebied zijn verschillende soorten aanwezig. Daarbij gaat het niet alleen om licht beschermde soorten, maar ook om (middel)zwaar beschermde soorten.

Licht beschermde planten-, amfibieën- en zoogdiersoorten

Door de ontwikkeling in het plangebied gaan enkele licht beschermde soorten verloren. Voor deze soorten geldt echter een algehele ontheffing van het overtreden van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit geldt bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet, ten aanzien van licht beschermde soorten uit de genoemde soortgroepen.

Kleine modderkruiper

De Kleine modderkruiper (vissoort) is een middelzwaar beschermde soort. Alleen wanneer de werkzaamheden aan de watergangen uitgevoerd worden volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode, veroorzaken deze werkzaamheden geen conflict met de Flora- en faunawet, met betrekking tot de Kleine modderkruiper. Wanneer dit niet mogelijk is, is een ontheffingsaanvraag (Flora- en faunawet) ten aanzien van de Kleine modderkruiper noodzakelijk.

Vogels

De weidegronden in het plangebied zijn van betekenis als broedplaats voor weidevogels. Hierbij gaat het zowel om zwaar beschermde (Rode lijst)soorten (bijv. grutto) als om algemene soorten (bijv. wilde eend). De aantallen van de voorkomende weidevogels zijn echter laag. De bosstrook aan de westelijke rand van het plangebied biedt broedmogelijkheden aan algemene vogels. In het plangebied worden geen nesten verwacht van vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

Bij werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van de verschillende in het plangebied voorkomende vogelsoorten. Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen is afdoende om verstoring te voorkomen. Een andere optie is om werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat vogels niet beginnen met broeden. Een laatste optie is het ongeschikt maken van het plangebied voor broedende vogels. Dit moet plaatsvinden buiten het broedseizoen. Wanneer verstoring van broedende vogels wordt voorkomen, veroorzaken de ontwikkelingen in het plangebied geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

De randen van het plangebied worden gebruikt als foerageergebied van de vleermuizen. Door de aanwezigheid van deze foerageergebieden zijn ook vliegroutes voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Daarbij gaat het om de bosstrook (westzijde) en de Lange Wijk (oostzijde).

De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet, mits lichtverstoring van mogelijk aanwezige vliegroutes langs bosstrook en Lange Wijk wordt tegengegaan. Wanneer dit niet mogelijk is, is aanvullend onderzoek nodig om te bepalen of er daadwerkelijk vliegroutes van vleermuizen langs de genoemde structuren aanwezig zijn.

Overige soorten

Wettelijk beschermde soorten die hiervoor niet genoemd zijn komen naar verwachting niet in het plangebied voor en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling. De plannen veroorzaken ten aanzien van de betreffende soorten geen conflicten met de Flora- en faunawet.

4. 4. Bodem

In het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd ^{7), 8), 9), 10)} en ¹¹⁾. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Het is de bedoeling dat de bij de ontgraving vrijkomende hoeveelheden zand en/of grond in het werk opnieuw als ophoogzand of als bermgrond worden toegepast.

Daarom zal in het kader van het Bouwstoffenbesluit de kwaliteit van de te ontgraven hoeveelheden zand en grond worden vastgesteld. Mocht daaruit blijken dat de kwaliteit daar toe aanleiding geeft dan zal met het bevoegd gezag worden overlegd hoe daar mee om te gaan, overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit.

4. 5. Water

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiervoor heeft overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân (zie ook bijlage 2).

⁷⁾ Grontmij, Verkennend bodemonderzoek Bestemmingsplan Loevestein te Gorredijk in de gemeente Opsterland, pn 03/6391-1, Drachten, juni 1997.

⁸⁾ Oranjewoud, Verkennend bodemonderzoek plan 'Loevestein' aan de Compagnonsvaart te Gorredijk, projectnummer 10289-19246, Heerenveen, juli 1999.

⁹⁾ Haskoning, Verkennend bodemonderzoek aan de Compagnonsstraat / Loevestein en de Sjoelstraat te Gorredijk, Lippenhuizen en Langezwaag, projectnummer F1249.A0, september 1997.

¹⁰⁾ Oranjewoud, Verkennend bodemonderzoek langs Compagnonsvaart te Gorredijk, projectnummer 10289-99955, april 1998.

¹¹⁾ Oranjewoud, Verkennend bodemonderzoek aan de Loevestein 2 te Gorredijk, projectnummer 14207-145016.18, Heerenveen, 7 juni 2007.

Huidige situatie

Het gebied waar de vervoluitbreidingen van Loevestein zijn voorzien, wordt doorsneden door een groot aantal waterlopen.

De Opsterlânske Kompanjonsfeart vormt een belangrijk waterelement. De vaart maakt deel uit van de Turfroute en is daardoor van belang voor de recreatievaart. De vaart behoort tot het provinciale vaarwater.

Het gebied watert af in noordelijke richting en maakt deel uit van een groter poldergebied. Het overtollige water van dit poldergebied wordt door een gemaal ten zuiden van Terwispel uitgeslagen op de Nije Feart.

Nieuwe situatie

Het onderstaande heeft betrekking op het gehele woongebied Loevestein. Het plan Loevestein wordt ontwikkeld met uiteenlopende waterniveaus.

De waterhuishouding in het plangebied is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in het Nat structuurplan uitbreiding Gorredijk - Loevestein 3 uit 1999.

Belangrijk waterhuishoudkundig uitgangspunt is dat de piekafvoer uit het gebied niet mag toenemen als gevolg van de toename van het verharde oppervlak.

Het watersysteem in Loevestein valt uiteen in vier deelgebieden. Het noordelijk deel van plangebied valt in deelgebied 2 "Water naar de parkvijvers". Dit deelgebied ligt in het centrale deel van het plan Loevestein. In dit gebied ligt een serie vijvers die met elkaar in verbinding staan.

De vijvers hebben een variabel peilbeheer. Het streefpeil van de vijvers wordt 0,30 meter beneden NAP. In droge perioden kan dit peil 0,20 a 0,30 meter zakken als gevolg van verdamping en wegzakken van water in de ondergrond van de vijvers. De vijvers hebben een bergingsfunctie om ten tijde van natte omstandigheden, met name wanneer zich piekbuien voordoen, het overtollige water tijdelijk te bergen. Dit houdt in dat het peil dan tijdelijk hoger zal zijn dan het streefpeil van 0,30 meter onder NAP. Het wateroverschot wordt via een stuw afgevoerd naar het noordelijk gelegen gebied. Het streefpeil en de wijze van peilbeheer zullen door het waterschap worden vastgelegd in een peilbesluit.

Het waterpeil in de vijvers wordt mede op peil gehouden doordat het regenwater afkomstig van verhard oppervlak (daken, erfverhardingen en wegen) wordt afgevoerd naar de vijvers.

De afvoer wordt zoveel mogelijk via goten of greppels gerealiseerd. De kenmerkende waterstructuur in Loevestein wordt ten slotte zodanig ingericht dat een circulatie van het water (deels via gebieden buiten Loevestein) mogelijk is.

De vijvers worden zoveel mogelijk voorzien van natuurlijke oevers. Deze natuurlijke overgang van land naar water zorgt voor een natuurlijk aanzien, veiligheid voor kinderen en een filterfunctie voor afstromend regenwater. De vijvers krijgen een diepte van circa 1,00 meter, circa 10% van de vijvers zal een diepte van circa 1,50 meter krijgen. In perioden met langdurige vorst kunnen vissen en andere waterdieren hierin overleven.

Door het realiseren van de uitbreiding, zal de waterhuishouding veranderen. Een belangrijke reden hiervoor is het omvormen van grasland/ landbouwgrond in verhard oppervlak (daken, erfverhardingen en wegen). Zoals gezegd is het van belang dat de piekafvoer uit het gebied niet mag toenemen. Om dit te voorkomen moet de overtollige neerslag in het gebied worden vertraagd of geborgen. Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan gekozen worden voor infiltratie of de aanleg van extra berging in de vorm van open water.

Door de toename van het verhard oppervlak in het gebied zal extra bergend vermogen moeten worden gerealiseerd. Dit gebeurt door het verbreden van bestaande sloten en het creëren van een waterrijk woonmilieu langs de Opsterlânske Kompanjonsfeart .

4. 6. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit als onderdeel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met deze wijziging in de Wet Milieubeheer is ook het criterium 'niet in betekenende mate' (Nibm = artikel 5.16 lid 4 WM) ingevoerd. Besluiten die onder het criterium Nibm vallen hoeven niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden. Hieronder vallen onder andere nieuwbouwwijken waar sprake is van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het plangebied is sprake van meerdere ontsluitingswegen en de realisatie van circa 165 woningen. In geheel Loevestein wordt het aantal van 1.500 woningen niet overschreden.

Het plan voldoet aan de Regeling Nibm er wordt dus vanuit gegaan dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Omdat het plan onder de Nibm valt is een toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

4. 7. Externe veiligheid

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 13 februari 2009 gewijzigd. Het Bevi richt zich primair op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer.

Bij besluitvorming waar het Bevi op van toepassing is, moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit geldt vooral bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten en het vaststellen van bestemmingsplannen. Het voorgaande wordt ook het plaatsgebonden risico genoemd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het Bevi geen vaste waarden vastgelegd.

Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft betrekking op:

- a. de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen

Volgens die risicokaart zijn er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies aanwezig. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

Naast Bevi-inrichtingen zijn ook transportroutes voor gevaarlijke stoffen en gastransportleidingen van belang in het kader van de externe veiligheid. Deze zijn niet in of in de omgeving van dit plangebied aanwezig. Aangezien er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies, routes en leidingen aanwezig zijn, zijn er met betrekking tot externe veiligheid geen negatieve effecten op dit bestemmingsplan.

4. 8. Duurzaam bouwen

Bij de opzet van de uitbreiding van het dorp is gezocht naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen in het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat bij de stedenbouwkundige opzet rekening is gehouden met de volgende aspecten ten aanzien van duurzaam bouwen:

- algemeen: het benutten van en aansluiten bij bestaande patronen en elementen in het landschap en het karakter en/of patroon van de bebouwing;
- beperking van het gebruik van grondstoffen: het beperken van infrastructuur door bijvoorbeeld het aanleggen van minder brede wegen en/of het achterwege laten van parkeerhavens in het uitbreidingsplan. Ook wordt ernaar gestreefd om het uitbreidingsplan met een gesloten grondbalans te realiseren;
- water: het weinig vervuilde regen- en oppervlaktewater zal zoveel mogelijk, op een natuurlijke wijze, worden opgevangen in de aanwezige slootjes. Infiltratie van water in de bodem wordt nader bezien in overleg met het waterschap;
- fietspaden en verbindingen: de verbindingen voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) naar het centrum van de plaats moeten sociaal en verkeersveilig zijn;
- flauwe taluds: bij waterlopen worden flauwe taluds toegepast, zodat een zo natuurlijk mogelijke oever ontstaat;
- landschappelijke inpassing: nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede wijze in het landschap worden ingepast;

- verkeer: het toepassen van een selectieve auto-ontsluiting, samen met het creëren van autoluwe zones door de inrichting van het gebied als 30-km/uur-zone.

4. 9. Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een KLIC-melding uitgevoerd om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen voorkomen. Uit deze KLIC-melding blijkt dat in het plangebied geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig zijn waar in de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

4. 10. Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de omgevingsaspecten, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, voorwaarden en beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van het plan. Tot een onacceptabele situatie leiden de aspecten echter geen van alle. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden bij de verdere uitwerking aan de verschillende randvoorwaarden te voldoen.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat de ontwikkeling van het plan binnen het vigerend beleid en de randvoorwaarden vanuit de omgeving tot stand kan komen. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd.

5. 1. Woningbouw

Programma

Het uitgangspunt is dat het plan diverse typen woningen in verschillende prijsklassen zal bieden. Daarnaast dient het plan de nodige flexibiliteit in zich te hebben. Dit dient een tweeledig doel: in de eerste plaats is er zo-doende ruimte om van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp af te wijken, met in acht name van de geformuleerde randvoorwaarden in dit plan. Op de tweede plaats biedt een flexibel plan de gelegenheid op een veranderend tijdsbeeld in te spelen.

In een periode van 10 jaar of meer veranderen de omstandigheden, bijvoorbeeld de vraag naar een bepaald type woning. De onderstaande globale verdeling van woningtypen vormt echter het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en dus voor de uiteindelijke realisering van het woongebied.

In het woongebied zullen circa 165 woningen worden gerealiseerd, waarbij de verdeling naar type als volgt is:

- 40 rijenwoningen;
- 40 halfvrijstaande woningen;
- 56 vrijstaande woningen;
- 18 appartementen;
- 8 rug-aan-rug woningen

Zoals gezegd kan het ontwerp op onderdelen wijzigen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk van één type woning meer te bouwen, waardoor er van een ander type weer minder gebouwd kan worden.

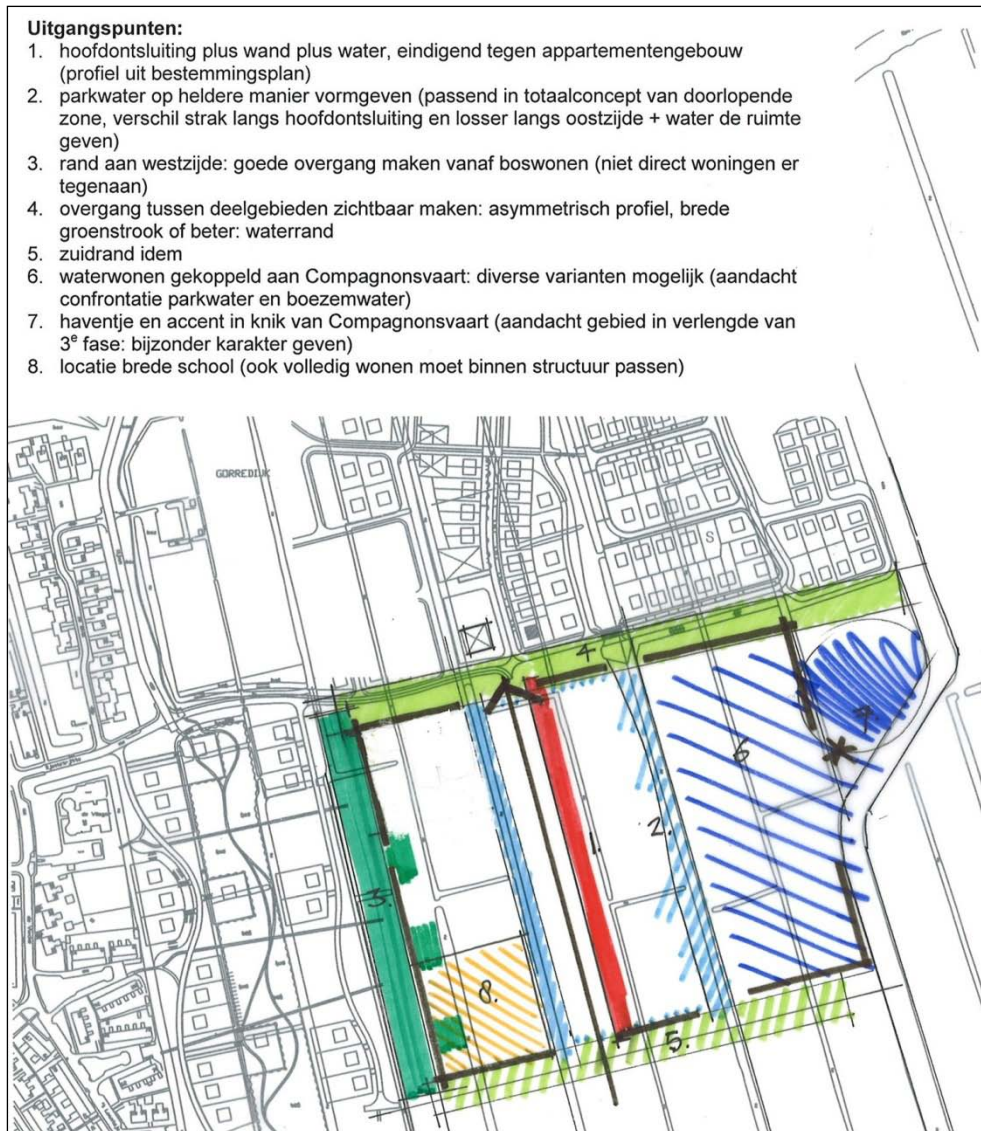
In paragraaf 3.2 van de toelichting is ingegaan op het beschikbare contingent. Hieruit blijkt dat in het geactualiseerde woningbouwprogramma een contingent van 165 woningen beschikbaar is voor Loevestein fase 4 voor de periode 2008 - 2016. Het plan wordt in fasen uitgevoerd.

Een groot deel van de geplande woningen wordt gerealiseerd in het kader van de maatschappelijke gebondenheid. Gedoeld wordt hier op huurders, woningen voor senioren, starters en dergelijke.

5. 2. Stedenbouwkundig ontwerp

In bijlage 2 is een schets opgenomen waarin de verkaveling van het uitbreidingsgebied is weergegeven. Zoals reeds vermeld in hoofdstuk 2 is de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het gehele uitbreidingsgebied Loevestein (fase 3 en vervolgfases) opgenomen in het bestemmingsplan *Gorredijk Uitbreiding Loevestein* (2000).

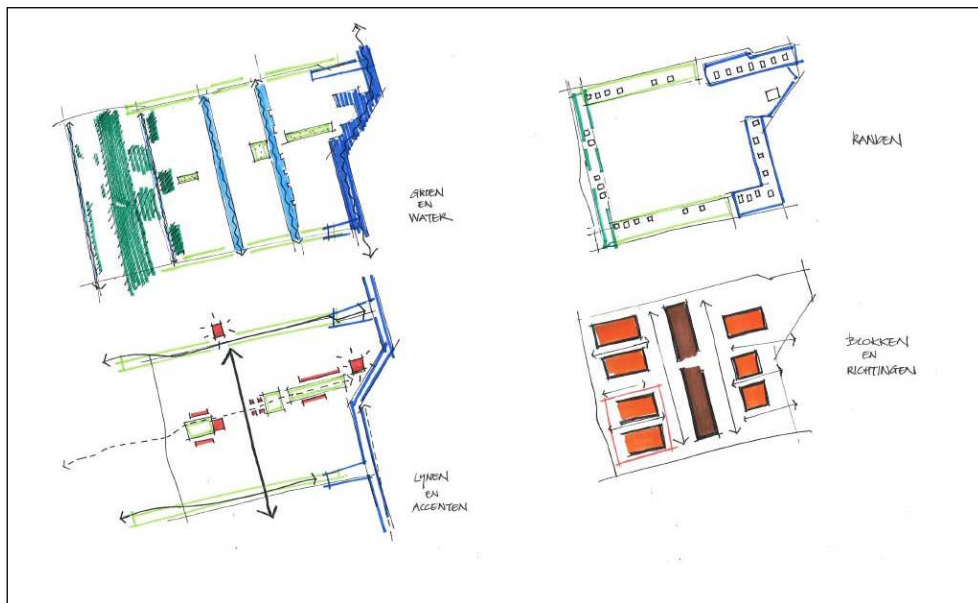
Aanknopingspunten voor het ontwerp zijn allereerst gezocht in de basisprincipes voor het totale plan Loevestein.



Figuur 14. Uitgangspunten

Dit betekent onder meer het aansluiten op de noord-zuid gerichtheid van de verkaveling, het opdelen van het woongebied in een aantal woonmilieus die noord-zuid over het gebied zijn gesitueerd, en het aansluiten op de hoofdontsluiting van het plan. Dit is uitgewerkt in uitgangspunten, die zijn verwerkt in figuur 14.

De uitgangspunten zijn vertaald in een aantal principes waar het verkavelingsontwerp voor deze fase op is gebaseerd. Deze zijn weergegeven in figuur 15.



Figuur 15. Principes

Groen en water

De groen- en waterstructuur bestaat uit een aantal noord-zuid lijnen. Belangrijk is dat deze onderling verschillen. Er zijn drie stevige waterlijnen. Het karakter van het water verschilt: er is onderscheid tussen parkwater (lichtblauw, polderpeil) en het water van de Opsterlânske Kompanjonsfeart (boezempeil). De westzijde van het plan bestaat uit bos in allerlei variaties. In dit groengebied is het water ondergeschikt. Naast het bosgebied aan de westzijde van het plangebied bevinden zich ook groengebieden verspreid over het plan. Een deel van dit groen zal worden ingevuld als speelterrein.

Lijnen en accenten

In het ontwerp kunnen drie belangrijke typen lijnen worden onderscheiden:

- hoofdontsluiting (noord-zuid), met op het eind een stevig accent (appartementengebouw in Loevestein fase 3 bestaande uit 5 bouwlagen);
- scheiding tussen de fasen: de noordelijke en zuidelijke planrand. Deze zones liggen in oost-west richting en hebben een ruime maat in de openbare ruimte, waardoor het duidelijk structurerende elementen zijn; Tevens verbindingen met het bestaande dorp (noordrand, aansluiting Sjoelstrjitte; zuidrand, fietsverbinding);
- langzaam verkeersverbinding midden door het woongebied. Deze verbindt het plan voor fietsers en voetgangers met de route door het bestaande dorp richting het centrum. Hierlangs liggen enkele bijzondere gebouwen: wonen op het plein/hofje, 4 “wachters”, rijenwoningen langs het plein/hofje, beëindiging door appartementen aan de oostzijde langs de vaart.

Randen

De randen worden zoveel mogelijk eenduidig vormgegeven, waardoor een heldere afbakening van de 4^e fase ontstaat.

De randen bestaan uit het boswonen aan de westzijde, de groene zones aan de zuid- en noordzijde van het gebied en het waterwonen aan de oostzijde. Getracht is hier eenduidig open patroon (vrijstaand wonen, grotere kavels) te realiseren als onderscheid met het "binnengebied".

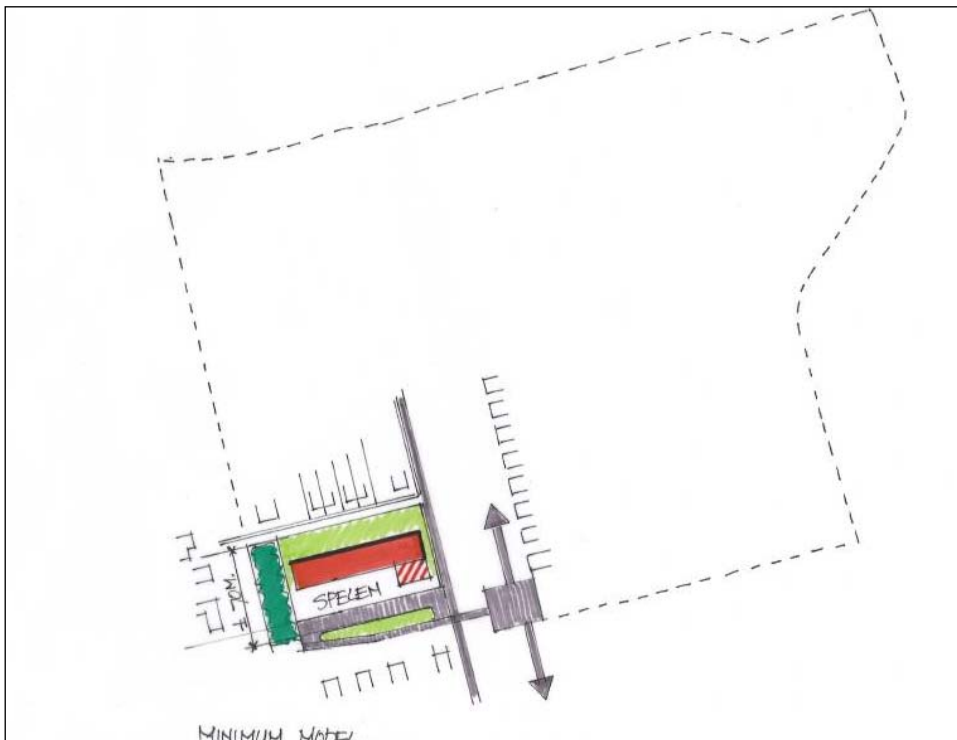
Blokken en richtingen

Deze vormen de basis voor de verkaveling. De blokken en richtingen zijn als volgt vormgegeven. Langs de hoofdontsluiting, centraal in het plan, blokken in noord-zuid richting. Ten westen en oosten daarvan een verkaveling in oost-west richting. In de oostelijke rand langs de vaart ontstaan zo zichtlijnen naar het buitengebied. Bovendien is zo een groot deel van de verkaveling georiënteerd op het zuiden (zongericht). Tot slot is hiermee op een eenvoudige manier de oppervlakkige afvoer van hemelwater vanuit de straten richting het parkwater te realiseren.

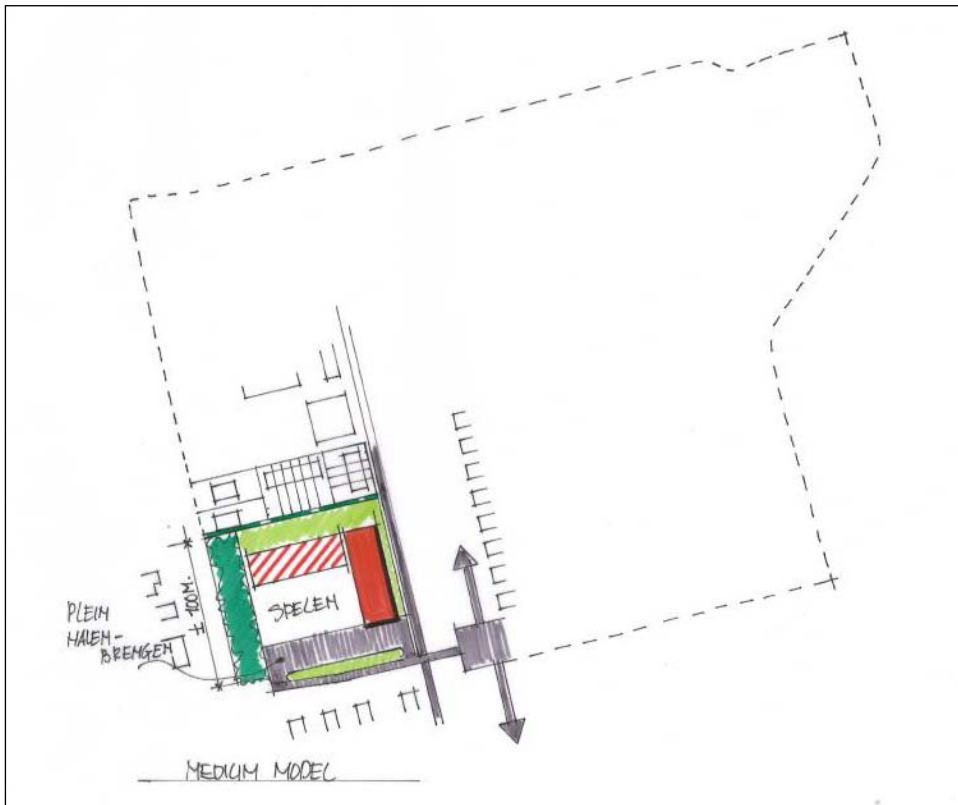
Modellen 'brede school'

De zuidwest hoek van het plangebied is gereserveerd voor het situeren van een 'brede school'. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is welke omvang deze school zal krijgen, zijn enkele varianten ontwikkeld (zie figuur 16).

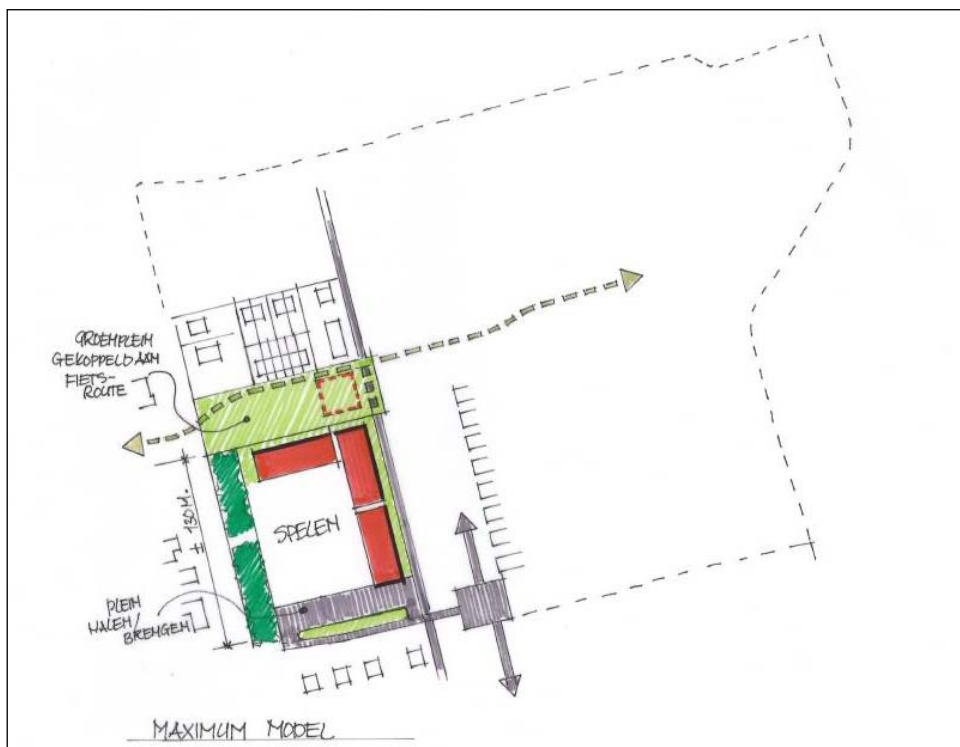
Het minimum model gaat uit van een oppervlakte van 80 bij 20 meter, met daarbij optioneel nog 200 m². In totaal gaat het om een oppervlakte van circa 1800 m². Het medium model gaat uit van een oppervlakte van maximaal 2600 m², het maximum model van 3200 m². Bij de opzet van de varianten is rekening gehouden met de routing halen - brengen.



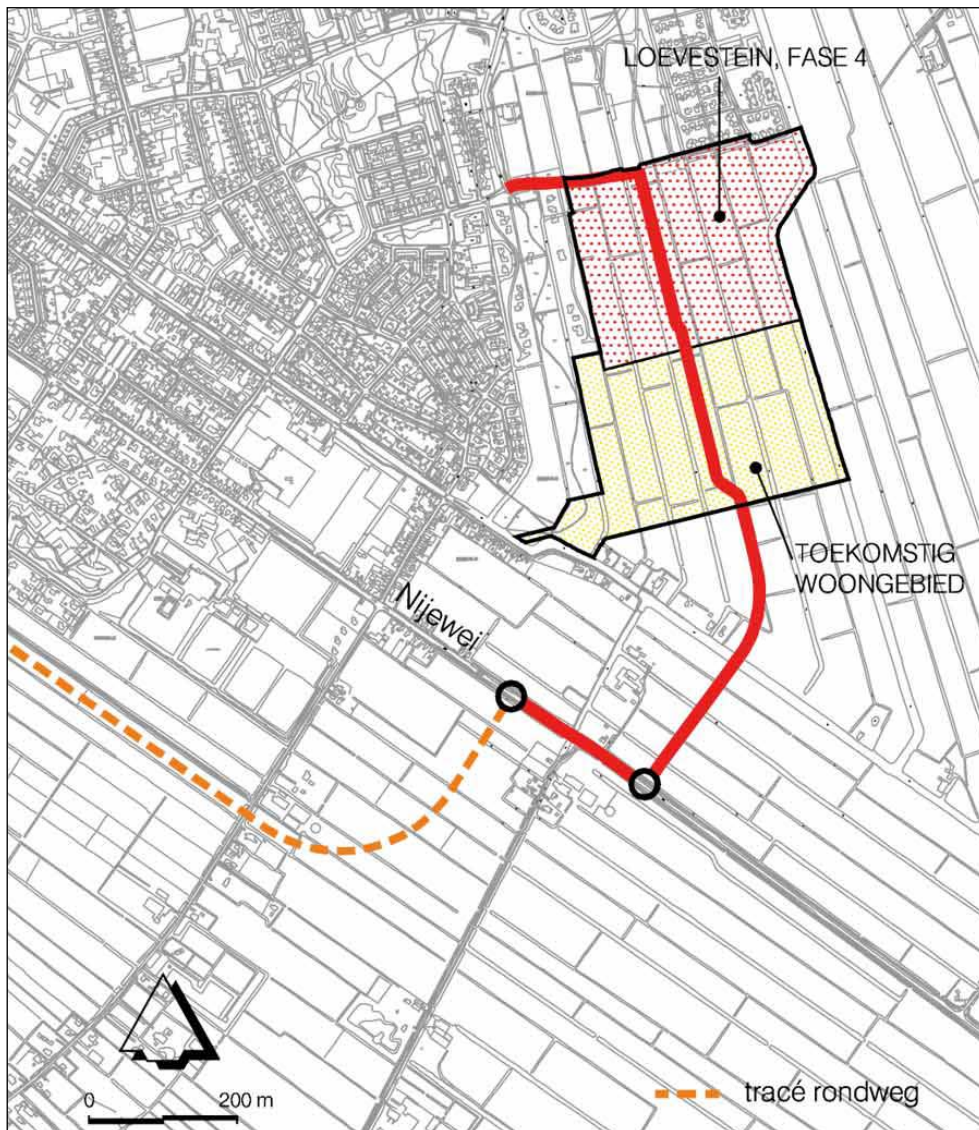
Figuur 16. Minimum model



Figuur 17. Medium model



Figuur 18. Maximum model



Figuur 19. Tracé ontsluitingsweg

Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten door een ontsluitingsweg, die aan de noordzijde aansluit op Loevestein fase 3. Via de Sinneblom en de Sjoelstrjitte is een verbinding met het centrum van Gorredijk aanwezig. Aan de zuidzijde is de ontsluitingsweg door middel van een rotonde op de Nijewei aangesloten. Via de Nijewei wordt de verbinding met de rondweg tot stand gebracht (zie figuur 19).

De weg heeft binnen het plangebied een verblijfsfunctie, met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit deel van de ontsluitingsweg is alleen bedoeld voor het faciliteren van verkeer van en naar Loevestein.

De ontsluitingsweg wordt in het 30-km/uur - gebied vormgegeven als een centrale rijbaan met aan beide zijden voetpaden, gescheiden van de weg door groenstroken.

Om meer 'body' te geven aan de positie als centrale as, wordt een deel van het 'parkwater' gecombineerd met deze infrastructurele as.

6. PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wro en het Bro, zoals deze per 1 juli 2008 gelden.

SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke *Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro)*, waaronder de *Standaard Vergeleijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)*. Deze standaard, welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP onder andere in:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

Wabo

Het bestemmingsplan voldoet al aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6. 1. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de gebruikelijke regelingen en waar nodig en mogelijk, afgestemd op de gewenste situatie.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en omgevingsvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

Agrarisch

Aangezien verscheidene gronden in het bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein* een agrarische bestemming hebben, is in dit plan de bestemming "Agrarisch" op de gronden gelegd. Binnen deze bestemming zijn de functies groen en water mogelijk.

In principe is het uitgangspunt van de bestemming de huidige agrarische functie van het gebied te behouden. Het is echter zonder omgevingsvergunning mogelijk om bijvoorbeeld grotere waterpartijen en waterlopen te realiseren.

Gebouwen zijn binnen de bestemming vooralsnog niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen in beperkte mate worden gebouwd.

Bos

Deze bestemming ligt op de strook bebossing in het westelijk deel van het plangebied. De begrenzing van de bestemming "Bos" komt overeen met die van het bestemmingsplan *Gorredijk uitbreiding Loevestein*.

Groen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het groen in het plangebied dat niet als bijbehorend terrein bij de diverse functies die in het plangebied voorkomen kan worden aangemerkt, maar een duidelijke ruimtelijke functie heeft, zoals te zien is op de inrichtingsschets. Binnen deze bestemming kunnen onder andere (fiets)paden en speelvoorzieningen worden aangelegd.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichting of kunstwerken), worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter.

Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" is gelegd op het gebied aan de zuidwestzijde van het plangebied. In dit gebied wordt ruimte geboden voor de realisatie van een "brede school". In de bestemmingsomschrijving zijn meerdere maatschappelijke functies toegestaan, waaronder onderwijsdoel-einden.

Zoals is gebleken uit hoofdstuk 5 is op dit moment nog onduidelijk wat de exacte omvang van de te realiseren school zal zijn. Er zijn drie modellen opgesteld, een minimum, medium en maximummodel. De bestemming "Gemengd" is gebaseerd op het maximummodel.

In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Om te voorkomen dat het gehele bouwvlak wordt benut voor bebouwing, is in de regels opgenomen dat maximaal 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Vanwege stedenbouwkundige motieven is aan twee zijden een gevelbouwrens aangegeven op de verbeelding.

Op deze manier zal de te realiseren bebouwing zich richten op deze twee zijden, overeenkomstig het uitgangspunt in de geschetste modellen. In de regels is geregeld dat de maximale bouwhoogte 12,00 m bedraagt. Dit komt neer op maximaal drie bouwlagen.

Verkeer

Het gedeelte van de ontsluitingsweg buiten de vierde fase van het uitbreidingsgebied is geregeld in de bestemming "Verkeer".

Binnen deze bestemming is niet alleen de weg zelf geregeld, maar ook de daarbijbehorende voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen, waterlopen en dergelijke.

De wegingdeling is vastgelegd door middel van een dwarsprofiel. Dit profiel is maatgevend voor de inrichting. De bestemmingsgrens is zodanig ruim gelegd, dat er enige flexibiliteit bestaat met betrekking tot het tracé van de weg en de bijbehorende voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsstructuur in het woongebied is vastgelegd door middel van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Ook het gedeelte van de ontsluitingsweg dat door het woongebied loopt is onder deze bestemming gebracht. Naast straten en paden vallen onder deze bestemming ook onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen.

Water

De bestemming "Water" heeft betrekking op het nieuw aan te leggen water ten behoeve van de woonomgeving. Dit water vormt een belangrijke stedenbouwkundige drager van het woongebied. Ook het gedeelte van de Opsterlânske Kompanjonsfeart dat door het plangebied loopt is geregeld in deze bestemming.

Het water in het oostelijk deel van het plangebied is bevaarbaar water. Vanwege dit feit moeten de in de bestemming toegestane functies zoals bruggen, steigers en dergelijke, dan ook afgestemd zijn op de bevaarbare functie van het water. De bouwregels zijn hier op afgestemd.

Wonen - 1 en Wonen - 2

De woningen in het plangebied vallen onder de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2". Het betreft hier de woningen en de bijbehorende tuinen en erven.

De bouwregels maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds.

De hoofdgebouwen dienen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Er is voor deze hoofdgebouwen onderscheid gemaakt in verschillende bestemmingen, gebaseerd op woningen in één bouwlaag met kap en woningen in twee bouwlagen met kap.

Voor hoofdgebouwen binnen de bestemming "Wonen - 1" geldt een maximale goothoogte van 3,50 m. Voor hoofdgebouwen in de bestemming "Wonen - 2" bedraagt de maximale goothoogte 7,00 m. Binnen "Wonen - 2" worden de rug-aan-rug woningen door middel van een aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" geregeld.

Voor de woningen geldt in principe een maximale oppervlakte van 120 m². Een aantal kavels is echter van een dusdanige omvang, dat een grotere oppervlakte van het hoofdgebouw is toegestaan, namelijk maximaal 150 m². De betreffende kavels hebben op de verbeelding een speciale aanduiding.

Het maximaal aantal te bouwen woningen per bouwvlak is aangegeven op de verbeelding. Voor de vrijstaande woningen is geen aantal opgenomen. Tevens is het maximaal aantal aaneen te bouwen wooneenheden op de verbeelding opgenomen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hoeven niet in het bouwvlak te worden gebouwd.

Met betrekking tot de situering van deze gebouwen is de regeling afgestemd op de regeling van de Wabo met betrekking tot omgevingsvergunningplichtige en vergunningvrije bouwactiviteiten.

Ten behoeve van de openheid naar het water is voor percelen die grenzen aan het water een bepaling opgenomen de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot het water ten minste 3,00 meter bedraagt. Deze bepaling geldt niet voor het op de verbeelding aangeduide gebied 'specifieke bouwaanduiding - afstandsbepaling tot het water niet van toepassing'. In deze gebieden kunnen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot aan het water gerealiseerd worden.

De gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is op een maximum van 70 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel.

Om tegemoet te komen aan de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg kan worden verschaft aan afhankelijke familieleden of vrienden, biedt het bestemmingsplan door middel van een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid om onder een aantal voorwaarden (tijdelijke) bewoning in bijgebouwen toe te staan.

Aan-huis-verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" zijn naast de woonfunctie aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Dit omdat er de laatste jaren in toenemende mate vraag bestaat naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft.

Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane traditionele aan-huis-verbonden beroepen. Dit betreffen beroepen als huisarts, notaris of advocaat.

Deze benadering sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen, aangezien er vele andere beroepen zijn die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de voornoemde aan-huis-verbonden beroepen.

Door een adequate regeling moeten dergelijke problemen voorkomen worden. Enerzijds zal deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening bevatten, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid een halt kunnen worden toegevoerd. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare beroepen aan huis en bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de regels). Daarvoor gelden ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

Wonen - Woongebouw

Het te realiseren appartementengebouw is onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. In de bouwregels is opgenomen dat een woongebouw binnen een bestemmingsvlak gerealiseerd dient te worden. Door middel van een regeling kan hiervan worden afgeweken: via een afwijking van de omgevingsvergunning is het toegestaan een incidentele uitbreiding buiten het bouwvlak te realiseren. Ondergeschikte gebouwen mogen via omgevingsvergunning voor een afwijking in z'n geheel buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Het maximale aantal te realiseren appartementen en de bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

6. 2. Dubbelbestemming

Vrijwaringzone - vaarweg

Op de verbeelding is een strook van 10,00 m langs Opsterlânse Kompanjonsfeart aangegeven ten behoeve van het onderhoud en beheer van de oevers en de kades langs deze vaart; het betreft hier tevens een veiligheidszone. Deze strook heeft de dubbelbestemming "Vrijwaringzone - vaarweg" gekregen. Binnen de dubbelbestemming is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' voor een bebouwingsvrije zone opgenomen, hierin mag niet worden gebouwd. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen binnen de dubbelbestemming, maar buiten de aanduiding, worden opgericht met een omgevingsvergunning voor afwijking en in overleg met c.q. na advies van de beheerder van de vaarweg.

6. 3. Algemene regels

Wro wijzigingsgebied 1

Dit wijzigingsgebied omvat de bevoegdheid om de bestemmingen "Agrarisch" en "Bos" te wijzigen in andere bestemmingen (o.a. "Maatschappelijk" en "Wonen"). Het gaat hierbij om de vervolgfases van Loevestein, die voorzien zijn na 2016. Het doel is om in deze fasen, aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de ontsluitingsweg van Loevestein, een landmark te realiseren in de vorm van een woongebouw. In de wijzigingsregels is daarom opgenomen dat zowel woningen, woongebouwen als gebouwen ten behoeve van maatschappelijke functies zijn toegestaan. Daarbij zijn uitsluitend maximale maten voor de te realiseren bebouwing opgenomen.

Ook is het mogelijk de wijziging toe te passen ten behoeve van de realisatie van openbaar gebied (woonstraten, groen, water, etc.).

Wro wijzigingsgebied 2

Vanwege de onduidelijkheid die er thans bestaat met betrekking tot realisatie van een schoolgebouw, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen de bestemmingen ter plaatse van de school ("Maatschappelijk", "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied") geheel of deels te wijzigen in de bestemming "Wonen 1" en "Wonen 2". De mogelijkheid bestaat om slechts een deel van het wijzigingsgebied te wijzigen naar wonen en een deel te behouden ten behoeve van de maatschappelijke functies (school). Ook de combinatie van een school met woningen erboven is mogelijk.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is het toetsen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van belang. Daarbij is het wenselijk en wettelijk verplicht om de mening van politiek en inwoners van Opsterland en Gorredijk. Hiervoor zijn in het voortraject om te komen tot dit bestemmingsplan de nodige acties ondernomen. Daarnaast heeft ook de wettelijk bepaalde bestemmingsplanprocedure de nodige informatie gegeven. Beide aspecten worden hierna beschreven.

Vortraject

In 1994 is de Structuurschets Gorredijk door de gemeenteraad vastgesteld. In 1996 is ingestemd met de verder uitbreiding van Gorredijk in zuidoostelijke zijde; plan Loevestein. De besluitvorming hieromtrent heeft plaatsgevonden op basis van inspraak en raadpleging van het dorp. Bij de vaststelling van het Structuurplan Opsterland 2003, deze is besproken in hoofdstuk 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is dit opnieuw bevestigd. De realisatie van Loevestein is in verschillende (bestemmings)plannen juridisch-planologisch vastgelegd, het dorp is telkens nauw betrokken geweest bij de besluitvormingsprocessen.

Bestemmingsplanprocedure

Om rechtskracht te krijgen moet dit bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegde procedures doorlopen. Daarbij wordt in eerste instantie gelegenheid gegeven tot het indienen van inspraakreacties (inspraakverordening) en worden instanties uitgenodigd voor het indienen van overlegreacties (artikel 3.1.1. Bro). Ten behoeve van de inspraak vindt een publicatie plaats. Met deze publicatie kan ook voldaan worden aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1. van het Bro.

Inspraak en Overleg

Op grond van de Inspraakverordening heeft het bestemmingsplan vanaf 25 februari 2008, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen voor inspraak. De publicatie ten behoeve van de inspraakperiode heeft plaatsgevonden op 14 februari 2008 in de Woudklank en op internet. Met de publicatie voor de inspraakperiode is voldaan aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1 van het nieuwe Bro. Een ieder heeft tijdens de periode van inspraak de gelegenheid gehad om reacties op het bestemmingsplan in te dienen bij het bevoegd gezag.

Er zijn reacties ingediend tijdens genoemde inspraakperiode. Veel ingebrachte reacties gaan niet over het bestemmingsplan zelf, maar meer over de uiteindelijk invulling er van. De stedenbouwkundige invulling (kavel-schets) en de infrastructuur.

Naast de reguliere Inspraak heeft op 5 maart 2008 een informatieavond plaatsgevonden. In verband met grote belangstelling is een tweede informatieavond georganiseerd op 27 maart 2008. De aankondiging hiervan stond in een publicatie van 28 februari 2008.

In deze publicatie werd tevens een verlenging van de inspraakperiode tot en met 6 mei 2008 aangekondigd. Tijdens de informatieavonden is ook de gelegenheid gegeven mondeling in te spreken op het plan. De ingekomen reacties zijn van een gemeentelijk antwoord voorzien. Deze zijn opgenomen in het "Eindverslag op de inspraak- en overlegreacties". Dit eindverslag is door Burgemeester en Wethouders op 25 november 2008 vastgesteld en opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 5 januari 2009 kennis genomen van het eindverslag en heeft besluiten genomen over geringe wijzigingen van dit bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in dit bestemmingsplan. Het raadsvoorstel en –besluit zijn opgenomen in de bijlagen.

Vooroverleg heeft nog op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 plaatsgevonden. De overlegreacties en gemeentelijke beantwoording daarop zijn te vinden in de overleg- en inspraaknotitie. De Inspraakreacties vanuit de inspraak en de informatieavonden, de overlegreacties en de gemeentelijke beantwoording daarop zijn opgenomen in eerder genoemde "Eindverslag inspraak en overleg" in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Deze procedure is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan heeft vanaf 18 oktober 2010 tot en met 29 november 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt enkele weken na de vaststelling plaats. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8. 1. Financiële uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de nieuwbouw is een kostendekkende opzet het uitgangspunt. De grondprijzen in het uitbreidingsplan worden aan de hand van dit uitgangspunt vastgesteld. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is een financiële paragraaf opgesteld met daarin de kostprijsberekening voor Loevestein fase 4. De berekening is als bijlage opgenomen. Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht.

8. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wro en het Bro moet de gemeente de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarnaast heeft de gemeente sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kan stellen. In beginsel is het vaststellen van een exploitatieplan daarvoor verplicht gesteld. Wanneer echter overeenkomsten gesloten kunnen worden, kan de verplichting voor de vaststelling van een exploitatieplan vervallen. Een combinatie van een exploitatieplan met overeenkomsten is ook mogelijk.

Dit bestemmingsplan is een plan waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, het gaat daarbij om bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. De grondexploitatie regeling is daarom van toepassing op dit bestemmingsplan, waardoor het in feite verplicht is om gezamenlijk met dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Bij Loevestein voert de gemeente echter een actieve grondpolitiek, waarbij zij (bouwrijpe) grond verkoopt. Door middel van de verkoopovereenkomsten kan de gemeente de gemaakte kosten verhalen. Omdat het kostenverhaal op deze wijze is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet meer verplicht.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9. 1. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro)¹²⁾, is het een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen van de volgende instanties:

- de Commissie van Overleg ex artikel 10 Bro van de provincie Fryslân, met daarin vertegenwoordigd:
 - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Ruimte en Milieu, Leeuwarden;
 - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Bestuur, Economie, Welzijn & Vervoer, Leeuwarden;
 - het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Groningen;
 - het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord, Groningen;
 - het Ministerie van Verkeer en Rijkswaterstaat, Leeuwarden;
 - het Ministerie van Economische Zaken, Groningen;
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist;
- het Wetterskip Fryslân te Leeuwarden;
- Vitens Fryslân te Leeuwarden;
- KPN Telecom Infrastructuur;
- Brandweer gemeente Opsterland;
- de NV Nederlandse Gasunie te Deventer.

De onder 1 tot en met 5 genoemde instanties hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. De onder 6 genoemde instantie heeft te kennen gegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben. De reacties van de instanties onder 1 tot en met 5 zijn in het kort samengevat en van commentaar voorzien. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 3 van het Eindverslag Inspraak en overleg dat is opgenomen in het Bijlagenboek.

9.1.1. Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg reageerde per brief van 8 november 2004. Om duidelijk te maken hoeveel belang de provincie hecht aan de opmerkingen, zijn ze gecategoriseerd in de categorieën 1, 2 en 3, respectievelijk “harde uitgangspunten”, “overleg-/discussiepunten” en “kwaliteitsopmerkingen”.

De provincie kan instemmen met het aantal woningen dat binnen de planperiode in fase 4 wordt gerealiseerd.

¹²⁾ Het overleg vond plaats vóór 1 juli 2008, de datum waarop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking is getreden. Artikel 10 (oude) Bro is inmiddels vervangen door artikel 3.1.1. (nieuwe) Bro.

Ook kan de provincie instemmen met de wijzigingsbevoegdheid waarmee de woonbestemming kan worden uitgebreid, omdat is voorzien in een criterium aangaande het door de provincie geaccordeerde woningbouwprogramma.

De Commissie heeft verder de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Categorie 1-opmerkingen

Woningbouw na fase 4

De commissie is van mening dat het leggen van een uitwerkingsverplichting op de vervolgfase van Loevestein 4 te prematuur is. Dit vanwege zowel het kwantitatieve voorschot dat wordt genomen op de toekomst als de onzekerheid over de na 2016 wenselijke kwantitatieve programma's en inzichten inzake duurzaamheid en extra capaciteit die kan ontstaan in inbreidingslocaties. Geadviseerd wordt de agrarische bestemming te behouden.

Reactie: Het motief van de Commissie om de uitwerkingsbevoegdheid te laten vervallen, is uitsluitend ingegeven door het kwantitatieve aspect 'tijd': de uitwerking mag niet plaatsvinden vanwege het feit dat dan een voorschot wordt genomen op toekomstige woningbouw. Wij zijn echter van mening dat er meer motieven zijn die een rol spelen om de mogelijkheid open te houden om na 2016 verder te bouwen. Met name voor het regionaal centrum Gorredijk speelt een sterke herstructureringsopgave een grote rol. Om deze herstructureringsopgave te kunnen waarmaken, zou het mogelijk moeten zijn om compenserende maatregelen te treffen in het uitwerkingsgebied. Dit temeer omdat in fase 4 nogal wat woningbouw is gepland, voortkomende uit herstructureringsplannen in Gorredijk (o.a. Stokerij en de Vlecke) en Beetsterzwaag (Vlaslaan/Vitalis). Deze kwaliteitsverbeteringen brengen met zich mee dat beslag wordt gelegd op het uitbreidingsplan Loevestein. Naar verhouding is de netto toename daarbij overigens niet groot. Mede gezien de planning en afspraken met de woningbouwcorporaties is het gewenst in vervolgfase 5 adequaat mogelijkheden voor compensatie te bieden naar aanleiding van nieuwe herstructureringsvoornemens in Gorredijk. De corporaties willen bovendien voor het realiseren hiervan planologische zekerheid hebben om te kunnen compenseren. Voor zowel fase 4 als fase 5 wordt gestreefd naar een mix van "woningtypes". Gelet op het feit dat over zaken aangaande het woningcontingent altijd overleg plaatsvindt tussen de gemeente en de provincie, zijn wij van mening dat voor hiervoor genoemde specifieke situaties de mogelijkheid voor woningbouw vanaf 2016 open moet blijven.

Ook is duidelijk dat het deel waarop de uitwerkingsplicht rust uiteindelijk voor woningbouw in aanmerking komt.

Dit is onder andere vastgelegd in de contouren van het bestemmingsplan Gorredijk Uitbreiding Loevestein dat in 2000 is vastgesteld.

Naast de vorenstaande motieven om niet zonder meer de mogelijkheid voor de vervolgfase uit het plan te schrappen, spelen er nog een aantal andere motieven een rol die een planologische regeling voor het uitbreidingsgebied rechtvaardigen. Het moet naar onze mening namelijk mogelijk blijven om, vooruitlopend op de feitelijke ontwikkeling van woningbouw, alvast de infrastructurele en recreatieve voorzieningen te kunnen realiseren, zoals aansluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg en het verbreden c.q. aanleggen van (bestaande) waterlopen.

Verder wordt met het opnemen van een planologische regeling voor de uitbreiding invulling gegeven aan het planologische beleid van de gemeente om binnen 10 jaar op deze locatie te gaan bouwen. Zowel met betrekking tot de voorzienbaarheid van de uitbreiding en de rechtszekerheid dat men weet dat de uitbreiding ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden, biedt het plan dan meer garantie.

Wij zijn ons er overigens terdege van bewust dat geen voorshot mag worden genomen op woningbouw na 2016. Een uitwerking die ons in feite verplicht het plan volledig uit te werken binnen de planperiode zien wij dan ook als strijdig met het woningbouwbeleid. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, die ons de mogelijkheid biedt om bepaalde voorzieningen te treffen in het plangebied en eventueel in te kunnen spelen op herstructureringsopgaven achten wij dan ook zeer gewenst. In dat kader hebben wij gemeend om de uitwerkings*plicht* om te zetten in een uitwerkings*bevoegdheid*. Als criterium voor de toepassing van deze bevoegdheid is een koppeling gelegd met het provinciale beleid aangaande het woningbouwcontingent. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Categorie 2-opmerkingen

Duurzaam bouwen

Geadviseerd wordt om in Loevestein een extra accent te zetten op de maatregelen inzake duurzaam bouwen door te streven naar een lagere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan thans wettelijk voorgeschreven (EPC 0,8). Voor woningbouw vanaf 2011 streeft de provincie conform het met VROM gesloten Energieakkoord Noord-Nederland naar een norm van 0,3 EPC. Geadviseerd wordt om hierop in te spelen in de uitvoeringsparagraaf.

Reactie: De doelen van de provincie en de gemeente komen, met betrekking tot het energetisch aspect van duurzaam bouwen, overeen. Ook de gemeente heeft het Energieakkoord Noord-Nederland ondertekend.

De gemeenteraad streeft naar energieneutrale gebouwen. In nauw overleg met woningcorporaties en projectontwikkelaars is ingezet op dit energiebeleid, zowel voor woningen als scholen. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

Appartementen

De Commissie vraagt zich af of het verstandig is appartementengebouwen te realiseren in uitbreidingslocaties als Loevestein. Deze zouden zoveel mogelijk in het centrum van Gorredijk moeten worden geprogrammeerd, omdat daar een herstructureringsopgave ligt die financieel vaak alleen met de bouw van appartementen kan worden opgelost.

Reactie: De gemeente is van mening dat de plek waar appartementen gebouwd mogen worden niet alleen vanuit een financieel motief moet worden beoordeeld, maar ook vanuit het volkshuisvestingsperspectief. Wij achten het juist gewenst dat dergelijke woonvormen worden gespreid over het dorp, ten einde een differentiatie van woningtypen in de verschillende delen van het dorp te krijgen. Het motief van de provincie om alleen vanuit financiële motieven en uitsluitend in herstructureringsgebieden hoogbouw te realiseren, komt ons dan ook zeer eenzijdig voor. Voor de stedenbouwkundige noodzaak c.q. aanvaardbaarheid van appartementen in Loevestein fase 4, wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen wij hierover in het kader van de beantwoording van de inspraak hebben gezegd (zie Bijlagenboek, Bijlage A, paragraaf 2.3.1.).

Verder wordt er geen relatie gelegd tussen de ecologische aanbeveling om verlichting en eventuele hoogbouw aan de buitenrand te beperken om verstoring van het potentieel foerageergebied van de watervleermuis te voorkomen.

Reactie: Op dit moment wordt nieuw beleid voorbereid met betrekking tot verlichting. Uitgangspunt is een energiezuinige en ecologische benadering voor openbare verlichting in uitbreidingsplannen. Dit in tegenstelling tot het huidige beleid, waarin meer de nadruk is gelegd op de sociale veiligheid en het politiekeurmerk (veel verlichting). Gelet daarop ligt het voor de hand dat er in Loevestein 4 minder openbare verlichting zal zijn dan in Loevestein 3. Met betrekking tot de hoogbouw in dit uitbreidingsgedeelte van Loevestein kan worden geconstateerd, dat deze zich beperkt tot één appartementencomplex aan de noordoostelijke rand van het plan met maximaal drie woonlagen en een halfverdiepte parkeerlaag (zie Bijlagenboek, Bijlage A, paragraaf 2.3.1.). De hoogte van dit gebouw is daarmee vergelijkbaar met eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap. Van hoogbouw is derhalve geen sprake (meer).

Categorie 3-opmerkingen

Externe veiligheid

Aanbevolen wordt om in de toelichting te constateren dat er op de provinciale risicokaart geen buisleidingen aanwezig zijn.

Reactie: De toelichting is hierop aangevuld.

Maatschappelijke doeleinden

Aanbevolen wordt om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" qua gebruik uitsluitend toe te spitsen op een brede school en met het oog daarop ook de wijzigingsbevoegdheid van het betreffende artikel te schrappen.

Reactie: De locatie van de school vormt het maatschappelijk hart van de wijk. Aan de locatie van de school ligt ook een bewuste keuze ten grondslag. De locatie ligt namelijk centraal in de wijk, zeker gezien vanuit het beeld wanneer de wijk volledig is gerealiseerd. Hierdoor is de locatie goed bereikbaar, zowel vanuit de wijk zelf, maar ook vanuit andere delen van Gorredijk.

Naast de brede school is het eveneens de bedoeling andere maatschappelijke functies mogelijk te maken, zoals kinderdagopvang, alsmede zorg- en sportvoorzieningen. Gelet op de beoogde functies die wij op deze locatie voorstaan, waarin de school overigens wel de hoofdfunctie heeft, willen we andere functies niet uitsluiten op deze locatie.

Vanuit dit gegeven achten wij het niet zonder meer gewenst de maatschappelijke voorzieningen uitsluitend te beperken tot de functie school. De bestemmingsomschrijving blijft derhalve gehandhaafd.

Ten overvloede willen we nog benadrukken dat het niet de bedoeling is dat er in plaats van de school andere maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Mocht de school er niet komen, dan zal er sprake zijn van verdere invulling met woningbouw. Ten behoeve daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ontsluitingsweg/sluiptverkeer

De commissie adviseert om de sluiptroutes voor autoverkeer zodanig in te richten, dat deze niet aantrekkelijk zijn voor sluiptverkeer.

Reactie: Het uitgangspunt dat bij de locatiekeuze voor de woonwijk Loevestein een grote rol heeft gespeeld, is dat er een primaire ontsluiting moest kunnen komen die rechtstreeks op de aan te leggen rondweg zou aansluiten, waarbij de aansluiting op de infrastructuur in het dorp met betrekking tot gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk kon worden vermeden.

In de paragrafen 2.1.1. en 2.1.3. van de onderhavige nota is hier in het kader van ingekomen inspraakreacties uitvoerig op ingegaan.

Vaarwegbeheer

Naast het genoemde advies in de regels is tevens ontheffing nodig van de Vaarwegenbeheerder voor de Opsterlânske Kompanjonsfeart.

Reactie: Bij de uitvoering van plannen zal uiteraard rekening worden gehouden met hetgeen in de Provinciale Vaarwegenverordening is geregeld met betrekking tot aandachts- en bebouwingsvrije zones langs de Opsterlânske Kompanjonsfeart.

9.1.2. Wetterskip Fryslân

Het waterschap constateert dat de opmerkingen uit het gemaakte wateradvies in het bestemmingsplan zijn opgenomen en stemt derhalve in met het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie: De opmerking is voor kennisneming aangenomen.

9.1.3. Waterleidingbedrijf Vitens

Het waterleidingbedrijf verzoekt bij de eventuele aanleg van nieuwe leidingen een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of een grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 meter. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Reactie: De gemeente zal, zoals gebruikelijk, bij de aanleg van leidingen rekening houden met hetgeen door het waterleidingbedrijf is gesteld.

9.1.4. KPN Infrastructuur

Het telecombedrijf verzoekt bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van de KPN met betrekking tot bestaande leidingen en de aanleg van nieuwe leidingen. Verzocht wordt bij de uitvoering van plannen overleg te plegen met het telecombedrijf.

Reactie: De gemeente zal, zoals gebruikelijk, bij de uitvoering van de plannen rekening houden met de belangen van de KPN.

9.1.5. Brandweer Opsterland

De brandweer constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan niet gedetailleerd genoeg is om deze te toetsen aan de richtlijnen "bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen" en "bluswatervoorziening" en dat deze toetsing in een later stadium moet plaatsvinden.

Reactie: Bij de verdere uitwerking wordt - te doen gebruikelijk - nader overleg gepleegd. Vastgesteld is dat het aanbrengen van opstelplaatsen voor brandweervoertuigen nabij open water en de mogelijkheden van een bluswaterriool meegenomen worden bij dit overleg.

9. 2. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4 vanaf 25 februari 2009 tot en met 6 mei 2009 ter inzage gelegen (verlengde inspraaktermijn). Daarbij bestond voor een ieder de mogelijkheid om schriftelijk en/of mondeling op het plan te reageren. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door verschillende mensen en/of instanties.

De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk:

- de bouwhoogte van het appartementengebouw in de noordoostelijke hoek van het plangebied is naar beneden bijgesteld;
- het appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied is komen te vervallen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens kunnen de naam-, adres- en woonplaatsgegevens, die ook in inspraakreacties staan, niet in dit bestemmingsplan worden gepubliceerd. De inspraakreacties zijn in een separaat Bijlagenboek samengevat. Dit document is in te zien op het gemeentehuis, Hoofdstraat 82 te Beetsterzwaag.

===