

Bestemmingsplan
Sneek – Kaatsland (zorg)appartementen
Gemeente Súdwest-Fryslân
Vastgesteld



Bestemmingsplan
Sneek – Kaatsland (zorg)appartementen
Gemeente Súdwest-Fryslân
Vastgesteld

Rapportnummer: P00558_1

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1900.2018oostBPkaatslza-ontw

Datum: juli 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Jorritsma Bouw
Bureau Bos, Raban Haaijk

Projectteam BRO: Dennis van Mier, Marloes Timmers,
Noud van der Heijden

Voorontwerp: november 2018

Ontwerp: december 2018

Vaststelling: 4 juli 2019

Bron foto kaft: bureau bos

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Stukken bij het plan	3
1.3 Ligging van het plangebied	4
1.4 Huidig planologisch situatie	6
1.5 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Functionele structuur	8
2.2 Stedenbouwkundige opzet	10
2.3 Verkeersstructuur	12
2.3.1 Wegen	12
2.3.2 Vaarwegen	14
2.3.3 Openbaar vervoer	14
3.BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.1.4 Water	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Structuurvisie Grutsk op 'e Romte	19
3.2.2 Verordening Romte 2014	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Duurzaamheidsvisie 2012	21
3.3.2 Erfgoednota 2013-2016	22
3.3.3 Erfgoedvisie 2012	23
3.3.4 Ontwikkelvisie 2011-2021	23
3.3.5 Verkeersbeleid	24
3.3.6 Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2013)	25
3.3.7 Woonvisie	26
4.OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuzonering	27
4.2 Bodem	28
4.3 Cultuurhistorie inclusief archeologie	28
4.3.1 Toetsingskader en beleid	28
4.3.2 Archeologie	29
4.3.3 Cultuurhistorie	31
4.4 Duurzame verstedelijking	31

4.5 Ecologie	32
4.5.1 Wet- en regelgeving	32
4.5.2 Gebiedsbescherming	34
4.5.3 Soortenbescherming	34
4.6 Externe veiligheid	35
4.7 Geluid	38
4.8 Kabels en leidingen	39
4.9 Lichthinder	39
4.10 Luchtkwaliteit	40
4.11 Verkeer	40
4.12 Water	41
4.13 M.e.r.-plicht	43
 5. JURIDISCHE TOELICHTING	 44
5.1 Inleiding	44
5.2 Procedure	44
5.3 Planregels	45
5.4 Toelichting op de bestemmingen	48
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 49
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Criteria Welstandscommissie	
Bijlage 2: Actualiserend (water)bodemonderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek	
Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoeken	
Bijlage 5: Wegverkeerslawaaionderzoek	
Bijlage 6: Impressie ontwerp woningbouw Kaatsland	
Bijlage 7: Watertoets en watercompenserende maatregel	
Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie MER	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Een herziening van een bestemmingsplan is een actualisatie van een bestemmingsplan binnen een wijk/dorp. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van het plangebied grotendeels gehandhaafd blijft. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanvoorschriften van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

Voor de landelijke zorginstelling Philadelphia wil Jorritsma Bouw (hierna: initiatiefnemer) in Sneek een (zorg)appartementenblok realiseren aan de Kaatsland ongenummerd te Sneek. Aan de Kaatsland worden 4 (zorg)woonblokken gerealiseerd in gebouwen aangeduid als A, B, C en D. De realisatie van gebouw A is rechtstreeks mogelijk conform het vigerend bestemmingsplan, waardoor de herziening van het bestemmingsplan enkel toeziet op een plangebied waarin gebouw B, C en D zijn gelegen.

Gebouw B is gelegen aan het voormalige adres Kaatsland 3 en zal fungeren als zorgwoongebouw met 26 appartementen ten behoeve van de cliënten van Philadelphia Zorg. Op de hoek van Scherhemstraat en Kaatsland wordt aan het voormalig adres Kaatsland 1 gebouw C gerealiseerd. In dit gebouw worden 27 appartementen mogelijk gemaakt. Tot slot wordt ten zuidoosten in het plangebied gebouw D gerealiseerd met 44 appartementen.

Ter plaatse van Kaatsland ongenummerd is sprake van zowel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden, onderwijs, met bijbehorende erven' als de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden en kantoren, met bijbehorende erven' in het bestemmingsplan 'Lemmerweg Oost en West (onherroepelijk 27 oktober 2009). Ten zuidoosten van het plangebied geldt voor een klein gedeelte de bestemming 'Groen en water'. Het verzoek is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Stukken bij het plan

Het bestemmingsplan 'Sneek – Kaatsland (zorg) appartementen' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding;
- bijlagen bij de toelichting;
- bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk zijn voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting hoort bij het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.3 Ligging van het plangebied

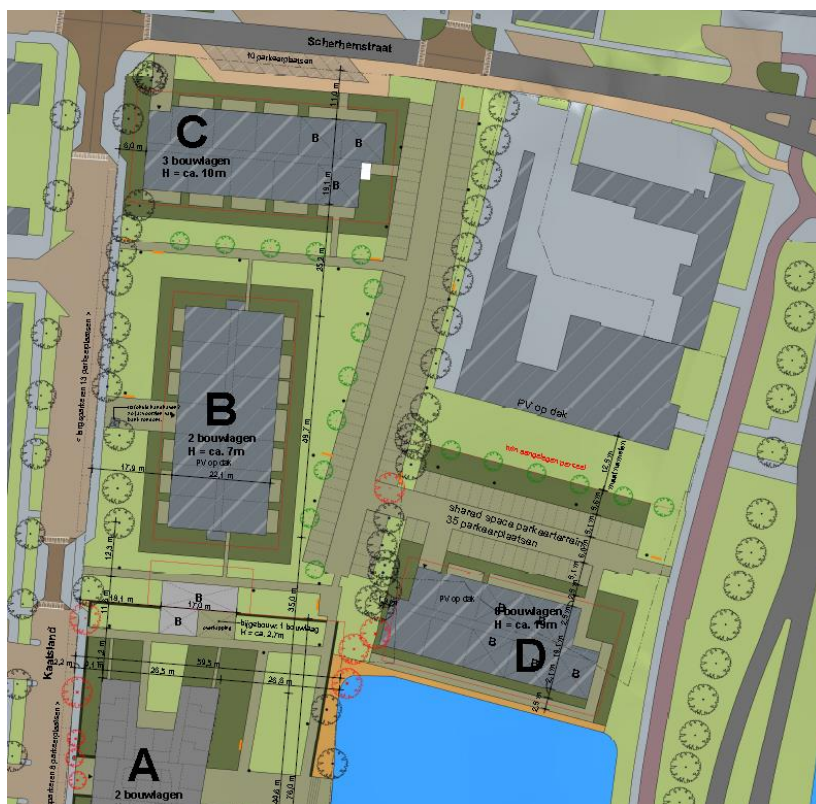
Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Sneek (zie afbeelding 1.1). Het plangebied wordt begrensd door de Scherhemstraat en Kaatsland (zie afbeelding 1.2). Op deze locatie stonden tot 2011 vier schoolgebouwen met bijgebouwen (adressen Kaatsland 1, 3, 5a en 5). De onderwijsorganisaties zijn inmiddels elders gehuisvest. Sinds de sloop van deze gebouwen wordt de grond niet gebruikt. In afbeelding 1.3 is de situering van gebouw B, C en D verduidelijkt. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Sneek, sectie C, met de (gedeeltelijke) perceelnummers 8702, 9295, 9988.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: bureau bos)



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied (Bron: bureau bos)

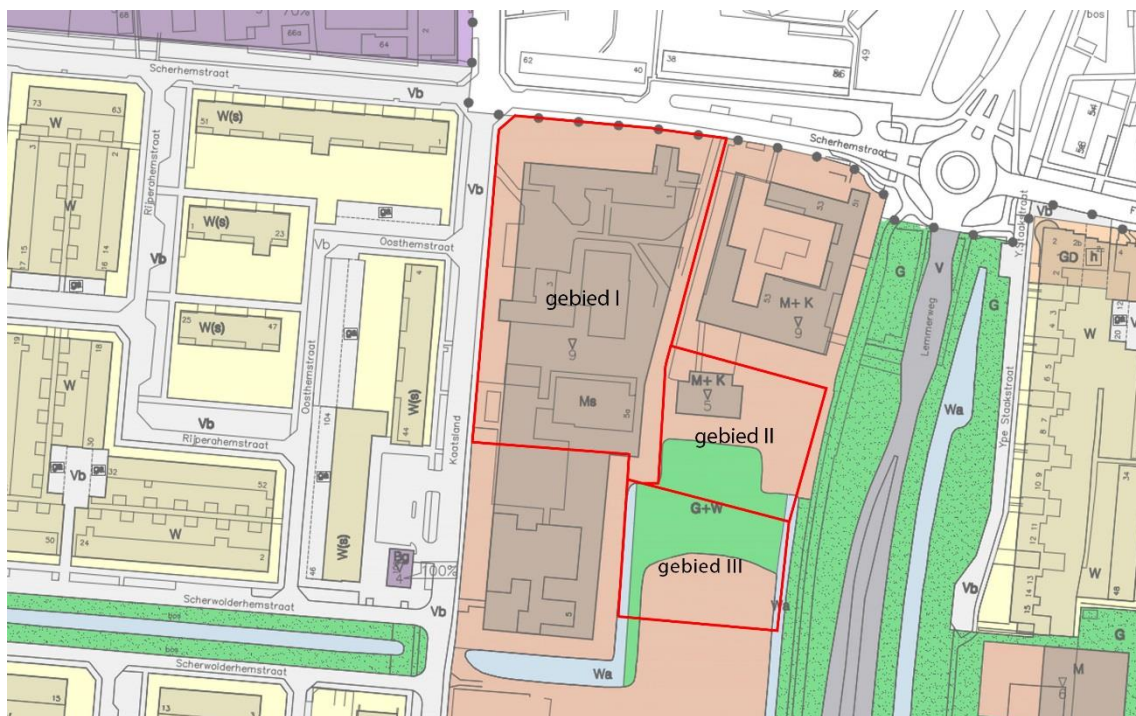


Afbeelding 1.3: Ligging gebouw B, C en D (Bron: bureau bos)

1.4 Huidig planologisch situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lemmerweg Oost en- West' (onherroepelijk 27 oktober 2009) van de (voormalige) gemeente Sneek (zie afbeelding 4). In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden, onderwijs, met bijbehorende erven', 'Maatschappelijke doeleinden en kantoren, met bijbehorende erven', 'Groen en water' en een klein gedeelte 'Water'.

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied diverse maatvoeringseisen met betrekking tot de bouwhoogte van gebouwen. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden, onderwijs, met bijbehorende erven' bedraagt deze bouwhoogte 9 meter. Voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden en kantoren, met bijbehorende erven' is deze bouwhoogte gemaximeerd op 5 meter.



Afbeelding 1.4: Vigerend bestemmingsplan vo or Kaatsland (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De omgeving van het plangebied wordt getypeerd door voornamelijk maatschappelijke en/of woonfuncties. Het toekomstig plan sluit hierop aan met een mix van zowel de maatschappelijke (zorgwonen in 26 appartementen voor Philadelphia in gebouw B) en woonfuncties (realisatie van in totaal 71 appartementen verdeeld over gebouw C en D).

Gebouw B voldoet aan de geldende regels in het bestemmingsplan, maar om te voorzien in flexibiliteit wordt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'. Om gebouw C en D mogelijk te maken is een wijziging van de maatschappelijke bestemming noodzakelijk naar een bestemming 'Wonen- Woongebouw'. Het verzoek is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

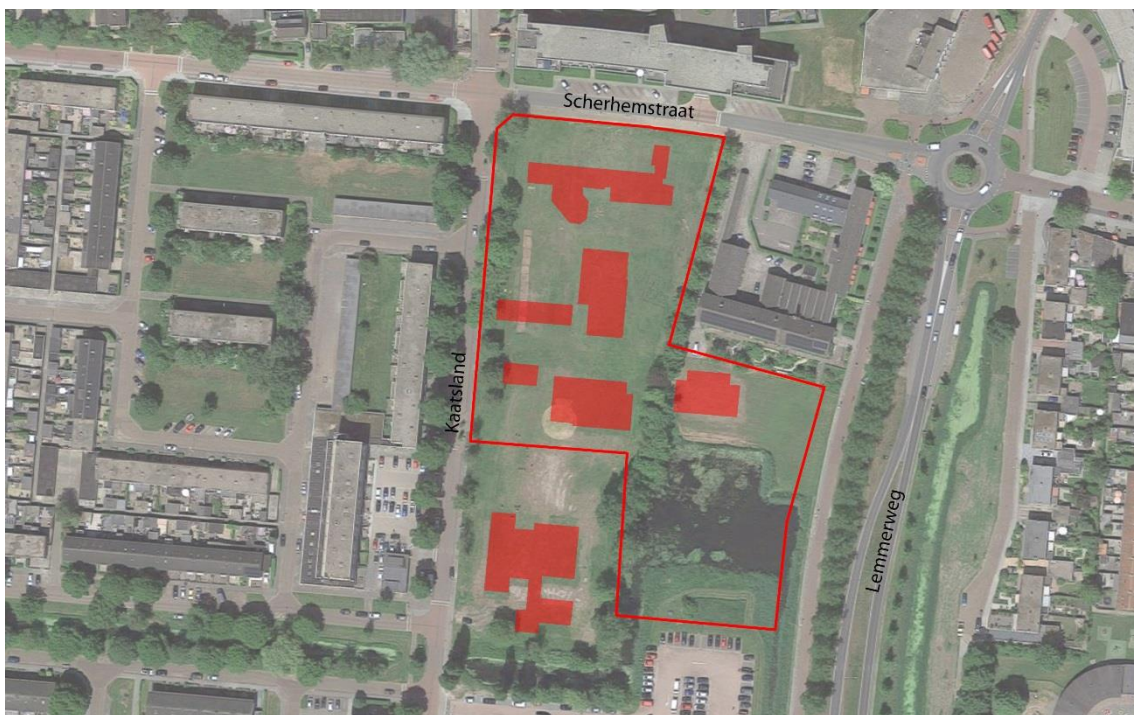
Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele structuur

Huidige situatie

Op deze locatie stonden tot 2011 vier schoolgebouwen met bijgebouwen (adressen Kaatsland 1, 3, 5a en 5, zie afbeelding 5). De onderwijsorganisaties zijn inmiddels elders gehuisvest. Sinds de sloop van deze gebouwen wordt de grond niet gebruikt. De grond is geëgaliseerd en betreft nu een grasveld. Het totale plangebied is op dit moment in eigendom van Elken met uitzondering van de waterpartij die eigendom is van de gemeente.



Afbeelding 2.1: Plangebied met voormalige inmiddels gesloopte bebouwing (Bron: bureau bos)

Toekomstige situatie

De totale ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 4 nieuwe gebouwen, gebouw A tot en met D. Gebouw A is rechtstreeks mogelijk middels het vigerend bestemmingsplan. Voor dit plan is reeds een omgevingsvergunning verleend. De herziening van dit bestemmingsplan ziet dus enkel toe op gebouw B tot en met D. Echter om een totaalbeeld van de ontwikkeling te geven, wordt het beoogd gebruik van de locatie voor gebouw A tot en met D beschreven in deze toelichting. In afbeelding 6 is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Beoogde situatie gebouw A tot en D aan Kaatsland ongenummerd (Bron: bureau bos)

Gebouw A

Gebouw A wordt in gebruik genomen door Philadelphia Zorg voor intensieve zorg conform de Wet Langdurige Zorg (WLZ) aan 32 kinderen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en huisvest 4 woongroepen van 8 bewoners. De bewoners hebben een studio met eigen badkamer tot hun beschikking. Elke woongroep heeft een eigen gezamenlijke huiskamer.

Gebouw B

In gebouw B wordt door 'Philadelphia Zorg' zorg verleend aan 24 bewoners voor begeleid wonen. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en huisvest 2 woongroepen van 12 bewoners. De bewoners hebben een tweekamerappartement tot hun beschikking. Elke woongroep heeft een eigen gezamenlijke huiskamer.

De grondeigenaar, Elkien, wil mogelijk in de toekomst dit gebouw ook regulier (niet zorggerelateerd) kunnen verhuren. In dat geval worden de twee gezamenlijke huiskamers beschikbaar gesteld voor de verhuur en is sprake van totaal 26 verhuurbare wooneenheden.

Gebouw C

Gebouw C voorziet in 27 appartementen voor reguliere verhuur. Het betreft sociale woningbouw in de vorm van driekamerappartementen. Bewoners kunnen gebruik maken van een berging op de begane grond.

Gebouw D

In woongebouw D zijn 44 appartementen voorzien ten behoeve van reguliere verhuur. Het betreft sociale woningbouw in de vorm van driekamerappartementen. Ook hier kunnen bewoners gebruik maken van een berging op de begane grond.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

De wijk Lemmerweg oost en west is gebouwd in de periode van de bouwindustrie; de kwantiteit stond voorop om de vele woningzoekenden te huisvesten. De wijken worden gekarakteriseerd door een eenvoudige stedenbouwkundige opzet van haaks op elkaar staande wegen. Het groen is geconcentreerd in enkele centraal gelegen langgerekte groengebieden.

De bebouwing bestaat uit galerijflats, portiekflats en rijenwoningen. De galerijflats bestaan uit bergingen in een onderbouw en daarboven 5 tot 12 woonlagen. De portiekflats zijn lager. De rijenwoningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap.

In een aantal gebieden heeft projectmatig woningverbetering plaatsgevonden, waarbij het wooncomfort werd verbeterd en ook aan de gevels veranderingen hebben plaatsgevonden. Deze veranderingen zijn buurtsgewijs of bloksgewijs gerealiseerd en passen derhalve binnen de grootschalige projectmatige uitstraling van het gebied.

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. In dit gebied zijn een aantal herstructureringsprojecten uitgevoerd. Er is sprake van projectmatige woningverbeteringen en vervangende nieuwbouw.

Tussen de Lemmerweg, Scherhemstraat en Kaatsland is sprake van een gebied met verschillende maatschappelijke en woonfuncties. Uitgangspunt voor het plangebied is een fors gebouw dat past in de trits van de stevige bebouwing langs deze straat. De maximale bouwhoogte voor gebouw B, C en D bedraagt respectievelijk 11 meter, 8 meter en 22 meter (zie afbeelding 7 tot en met 9 voor een impressie van het bouwplan).



Afbeelding 2.5: Impressie plangebied oostzijde (Bron: bureau bos)

Advies welstandscommissie

De welstandsnota Súdwest-Fryslân geeft richting aan het welstandstoezicht in de gemeente. De welstandsnota is nog geen geharmoniseerd beleid maar een samengevoegde nota waarin alle vigerende welstandsnota's in zijn opgenomen. Het plangebied valt binnen het deel Sneek onder gebied 7 'Projectmatige nieuwbouw grootschalig'. Dit gebied is aangemerkt als regulier welstandsgebied. Het respecteren van de onderlinge samenhang staat centraal. Alle gebouwen zijn positief beoordeeld of bieden uitzicht op een positieve beoordeling. Voor de criteria waaraan de gebouwen moeten voldoen wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting.

2.3 Verkeersstructuur

2.3.1 Wegen

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig principe wordt toegepast. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verkeersruimten en verblijfsgebieden. In de verkeersruimten krijgen vlotte autoverplaatsingen en bereikbaarheid prioriteit. In verblijfsgebieden is de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijker. De doorstroming van het verkeer heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat. Op basis van Duurzaam Veilig zijn er drie categorieën wegen:

1. Stroomwegen (verkeersruimte)
Vormen het landelijke- en regionale hoofdwegennet. Hier geldt een maximumsnelheid van 120/130 of 100 km/u buiten de bebouwde kom en 70 km/u binnen de bebouwde kom.
2. Gebiedsontsluitingswegen (verkeersruimte)
Hebben een ontsluitende functie voor een groter gebied en regionale centra, en vormen een verbinding met de stroomwegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom.

3. Erftoegangswegen (verblijfsgebied)

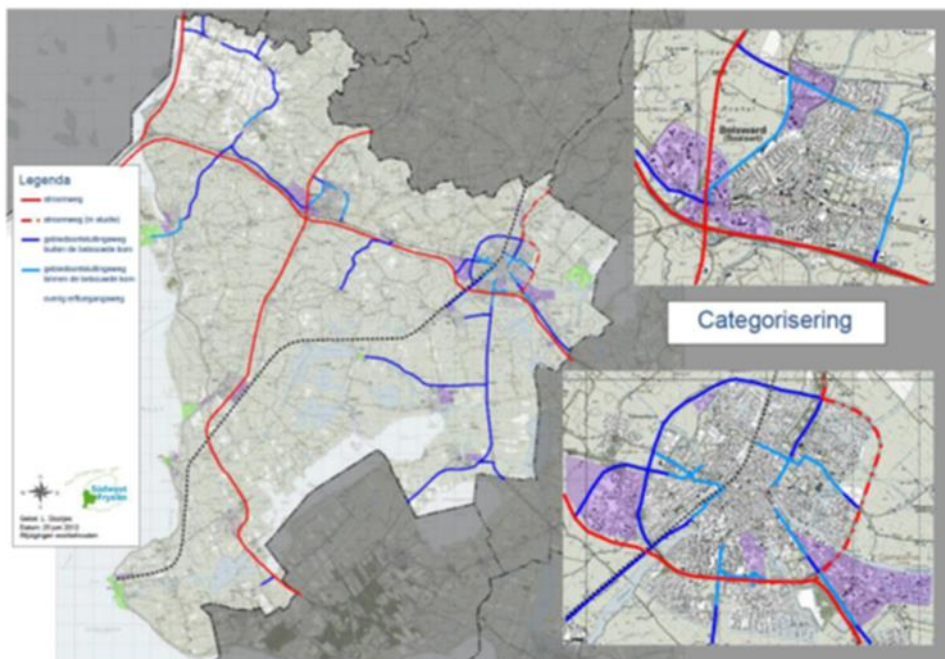
Lopen direct van en naar de percelen, hoofdzakelijk bestemmingsverkeer, agrarisch verkeer, fietsers. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u binnen de bebouwde kom.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt hoofdzakelijk omsloten door de wegen Kaatsland, Scherhemstraat en Lemmerweg.

Vanuit de N7 en/of N354 komt men op de Lemmerweg uit. Deze weg loopt van zuid naar noord tot in het centrum van Sneek en ligt daarmee in de bebouwde kom. De maximumsnelheid op de Lemmerweg bedraagt 50 km/u en betreft een gebiedsontsluitingsweg. Vanuit de Lemmerweg kan men zijn of haar weg vervolgen op de Scherhemstraat of Kaatsland. Dit betreffen erftoegangswegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Het plangebied bevindt zich dan ook in een verblijfsgebied. In deze gebieden is de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijk. De doorstroming van het verkeer heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van veilig kunnen wonen en werken. Voorheen heeft aan de Kaatsland een school gezeten. Dit is ook goed terug te zien in de indeling van de openbare ruimte. Er is sprake van drempels en wegversmallingen om de snelheid uit het doorgaand verkeer te halen. Daarnaast is overal een breed trottoir aanwezig, zodat een duidelijke scheiding van snel en langzaam verkeer aanwezig is en voetgangers zich veilig van A naar B kunnen bewegen. De realisatie van (zorg)appartementen aan Kaatsland is passend in de omgeving, daar sprake is van een veilige verkeersstructuur.



Afbeelding 2.6: Uitsnede GVVP: overzicht ontsluitingswegen (Bron: gemeente Súdwest-Fryslân)

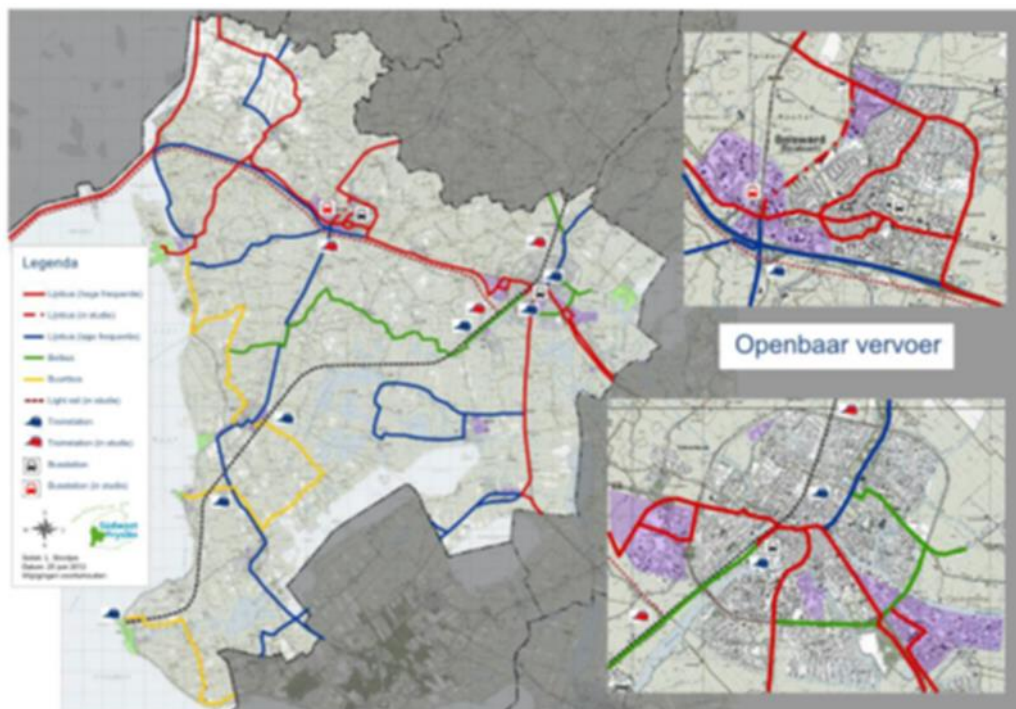
2.3.2 Vaarwegen

Er is geen sprake van vaarwegen binnen het plangebied.

2.3.3 Openbaar vervoer

De trein van Stavoren naar Leeuwarden vormt een belangrijke verbinding richting Groningen en het oosten van het land. Binnen onze gemeente is de provincie Fryslân opdrachtgever van het openbaar vervoer. Het huidige netwerk van openbaar vervoer is opgebouwd uit:

- Trein;
- Lijnbus hoge frequentie;
- Lijnbus lage frequentie;
- Belbus;
- Buurtbus.



Afbeelding 2.7: Uitsnede GVVP: overzicht netwerk openbaar vervoer (Bron: gemeente Súdwest-Fryslân)

Doorwerking plangebied

Aan de Lemmerweg is een bushalte aanwezig 'Frieswijkstraat' waar zowel lijn-, buurt- als belbussen stoppen. Deze bushalte is op wandelafstand gelegen van de toekomstige (zorg)appartementen aan Kaatsland. Middels deze lijn- en buurtbussen kan de weg vervolgd worden naar het centrum van Sneek waar een NS Station 'Sneek' aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat het plangebied goed ontsloten wordt met betrekking tot de mogelijkheden voor gebruik van openbaar vervoer.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Doorwerking plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen rijksbelangen geraakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en inpassingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen rijksbelangen, en daarmee ook niet de Barro, geraakt.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van deze bepaling. Uit jurisprudentie volgt dat een bouwplan voor meer dan 10 woningen gezien wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee dat ook voor het voorgenomen plan geldt.

Behoefte

De volgende vraag is om te beschrijven dat behoefte is aan deze ontwikkeling. De te realiseren woningen passen binnen de Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022. Onder het gemeentelijk beleid wordt dit nader toegelicht.

Bestaand stedelijk gebied

Nu het een ontwikkeling is binnen het bestaand stedelijk gebied is het laatste deel van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Conclusie

Samenvattend is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, passend binnen de actuele behoefte en binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is beoogd.

3.1.4 Water

Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Súdwest-Fryslân in het stroomgebied van de Rijn Noord valt. In het stroomgebiedbeheerplan van de Rijndelta staan de doelen en bijbehorende maatregelen om een goede toestand van oppervlakte- en grondwater te bereiken.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Ook maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van dit Waterplan. Zo ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en Rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.12 wordt verder ingegaan op de waterparagraaf voor de voorgenomen ontwikkeling aan Kaatsland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, zoals vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Doorwerking plangebied

Voor de Provincie staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' centraal. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Het voorgenomen plan bestaat uit zorgvuldig ontworpen woongebouwen die goed in hun omgeving passen. Tevens wordt een deel van de gronden openbaar toegankelijk gemaakt. Het plangebied wordt in zekere mate parkachtig ingericht en krijgt daarmee een vriendelijke gebruiks-

en belevingswaarde voor de omgeving. Er worden toekomstbestendige en duurzame woongebouwen opgericht met een hoge mate van energiezuinigheid. Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie.

3.2.2 Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 1 augustus 2014. De verordening uit 2011 is hiermee integraal herzien. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied.

Doorwerking plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling, het mogelijk maken van maximaal 26 zorgappartementen en 71 appartementen is artikel 3 'Wonen' van toepassing uit de Verordening Romte:

3.1 Woonplan

3.1.1

1. *Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:*
 - a. *het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en*
 - b. *in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.*

In de Verordening Romte staat dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De Woonvisie van de gemeente is een dergelijk woonplan. Voor de motivatie wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Duurzaamheidsvisie 2012

Ons toekomstbeeld is een gemeentelijke samenleving die letterlijk en figuurlijk energie oplevert. Er wordt uitsluitend hernieuwbare energie gebruikt. In de gemeente wordt uitgegaan van de eigen kracht van de mienskip en op basis daarvan worden door samenwerking met diverse partijen en initiatieven uit de samenleving ontwikkelingen tot stand gebracht die positieve energie leveren. In een duurzame samenleving zijn kringlopen gesloten en zo klein mogelijk. Afval is een woord uit het verleden, omdat alle producten als grondstof worden gebruikt. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen hebben als eerste prioriteit behoud en herstel van natuurlijke systemen en biodiversiteit. Hiermee blijven lange termijnfuncties, zoals schone lucht, schoon water en klimaatregulering, gewaarborgd. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de economie en daarom combineren we dit in een ambitie voor een biobased economy. Samen met burgers en bedrijven willen we werken aan een duurzame samenleving.

Missie

De gemeentelijke missie voor duurzame ontwikkeling is duurzaamheid voor iedereen in Súdwest-Fryslân praktisch en toepasbaar maken. Samen gaan we op stap naar een duurzame toekomstbestendige gemeente en passen hierbij de volgende spelregels toe:

1. Meer in de menselijke basisbehoeften te voorzien.
2. De bodem minder uit te putten dan we nu doen.
3. Minder schadelijke chemische stoffen gebruiken dan wij nu doen.
4. De natuur minder aantasten dan wij nu doen.

Strategische doelen

De strategische doelen die daarbij gesteld worden zijn:

- It goede foarbyld: We vullen onze voorbeeldfunctie samen in, delen kennis en ondersteunen burgers en bedrijven bij het begrip en de implementatie van duurzaamheid in de dagelijkse activiteiten.
- Fan it suverste wetter
We zijn zuinig op ons water en houden onze waterkringlopen gesloten, schoon en gezond.
- Enerzjyneutraal: We zijn energieneutraal en wekken onze energie lokaal op met een mix van duurzame bronnen uit de omgeving. We leveren energie aan gebieden buiten onze gemeente die niet de mogelijkheden hebben om duurzame energie op te wekken.
- In hiele lingte: We bouwen gezonde gebouwen die naar gelang de behoefte kunnen worden aangepast aan verschillende functies. Daarmee verlengen we de levensduur van gebouwen en gebruiken we minder materialen en grondstoffen.
- Noed foar ferfier: Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.
- Griene Mienskip: Onze inwoners leven in een veilige en duurzame samenleving. We houden ecosystemen in stand en waar mogelijk brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en integreren recreatie, landbouw en bebouwing in gezonde ecosystemen.

- **Rekreaasje:** We bieden rust en ruimte voor allen die ons willen bezoeken. We hebben de kernkwaliteiten landbouw, water en hartelijkheid verweven met ons ecosysteem en inspireren daarmee anderen.
- **Sluten kringlopen:** Al onze materialen en gebouwen komen uit en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven en onze landbouw is de motor voor een 'biobased' economie.
- **Balans yn buorkjen:** De biodiversiteit in onze landbouw is sterk toegenomen door effectief beheer, herstel en integratie van functies. Onze boeren vinden lokale afzetmarkten met eerlijke prijzen, vinden nuttige toepassingen voor hun restproducten en zijn de bewaarders van het buitengebied.

Doorwerking plangebied

Het beoogde plan wordt ontwikkeld met de ambitie om energie neutrale woningen zonder gas-aansluiting te realiseren. De woningen in het beoogde plan bieden veel ruimte voor zorghulp-middelen en het verlenen van thuiszorg en zijn daarmee bij uitstek geschikt voor de groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. Hiermee wordt ingespeeld op de aspecten 'enerzijdsneutraal', maar ook 'Griene Mienskip' door het maken van verantwoorde keuzen, maar ook keuzes die voorzien in een bepaalde flexi-biliteit zodat meerdere doelgroepen gebruik kunnen maken van de toekomstige wooneenheden aan de Kaatsland. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke duur-zaamheidsvisie.

3.3.2 Erfgoednota 2013-2016

Op basis van deze visie is de Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016 opgesteld, getiteld 'De basis op orde'. Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde is. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig uitvoert. Voor een gemeente is het een wettelijke taak om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie.

Bij het vastgestelde erfgoedbeleid is meegenomen dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd is. In dit besluit is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in be-stemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het gemeentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo stelt de gemeente bij bestemmingsplannen cultuurhistorische analyses op en gaat de gemeente bij de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden in bestem-mingsplannen formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumenten-kaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Ech-ter niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen.

In de Erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met het erfgoed. Zo zijn er kaders aangegeven voor de uitvoering van werken, maar ook voor de opzet van de bestemmingsplanregeling. Bij het opstellen van dit bestem-mingsplan is daarmee rekening gehouden.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor de voorgenomen ontwikkeling aan Kaatsland.

3.3.3 Erfgoedvisie 2012

Met het vaststellen van de 'Erfgoedvisie Silhouet' (juni 2012) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor de voorgenomen ontwikkeling aan Kaatsland.

3.3.4 Ontwikkelvisie 2011-2021

De “Ontwikkelvisie 2011–2021 gemeente Súdwest-Fryslân” is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijk cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijke cluster voor is uitgezet. De pijlers met bijbehorende visie betreffen:

- a) Verscheidenheid in kernen: Gebiedsgerichte aanpak via clusters, met oog voor samenhang. Aandacht voor unieke ruimtelijke structuur, sociaaleconomische kenmerken en toekomstvisies van de kernen. Extra aandacht voor plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- b) Weidsheid van het landschap: Zorgvuldig met weidsheid omgaan, maar ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen naar aard/schaal. Er worden hoge eisen aan ruimtelijke kwaliteit gesteld.
- c) Economische verscheidenheid: Gebiedsgerichte aanpak om te zorgen dat de gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. Ruimtelijke keuzes maken ten aanzien van economische ontwikkeling. Extra aandacht voor sterke sectoren vanwege hun groeipotentie en innovatief vermogen. Bijeenbrengen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod beter aansluiten.
- d) Grote sociale verbondenheid: Iedereen kan (naar vermogen) meedoen. De huidige sociale infrastructuur wordt optimaal benut. Betere samenwerking en afstemming tussen partijen. Betere afstemming aanbod. Uitgangspunten zijn eigen verantwoordelijkheid, eigen kracht en zelfredzaamheid. Kwetsbare groepen actief opsporen.
- e) Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed: Cultuur en cultureel erfgoed hebben verbindende werking op de samenleving en grote aantrekkingskracht op toeristen. Daarom wordt gezorgd voor een divers cultureel aanbod en voor bescherming, behoud en ontsluiting van cultureel erfgoed.

- f) Sterke aantrekkingskracht voor toeristen: Toerisme en recreatie als verbinding tussen stad/platteland, cultuur, natuur, sport, zorg, land- en tuinbouw. Verdiepen van bestaand aanbod, kwaliteitsverbetering en slim combineren van aanbod. Watertoerisme versterken door samenwerking met andere vaargebieden.

Doorwerking plangebied

Het beoogde plan sluit aan op de pijler 'verscheidenheid in kernen.' Voor het stedelijke cluster Sneek- Bolsward betekent dit dat ernaar gestreefd wordt het voorzieningenniveau op peil te houden en uit te breiden. Het beoogde plan voorziet in energiezuinige woonvoorzieningen geschikt voor thuiszorg. Tevens voorziet het plan in voorzieningen voor zorg aan mensen met een beperking. Deze voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar.

Het beoogde plan sluit aan op de pijler 'economische verscheidenheid.' De zorg wordt in de ontwikkeling aangewezen als sleutelsector, met name voor Sneek. Het is de grootste werkgever in deze stedelijke zone en groeiende. Het beoogde plan voorziet in zorgvoorzieningen en woonvoorzieningen geschikt voor thuiszorg.

Het beoogde plan sluit aan op de pijler 'grote sociale verbondenheid.' Het beoogde plan voorziet in woningen voor groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. Het plan ligt in een bestaande woonwijk. Daarmee draagt het bij aan de participatie en sociale verbondenheid.

3.3.5 Verkeersbeleid

3.3.5.1 Verkeer- en vervoerplan (2013)

De gemeente Súdwest-Fryslân vindt het belangrijk dat inwoners in een verkeersveilige en prettige woonomgeving wonen en dat iedereen zich veilig en vlot kan verplaatsen. In het op 16 mei 2013 door de gemeenteraad vastgestelde "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" (GVVP) staat hoe de gemeente dit wil bereiken. Het GVVP beschrijft de gemeentelijke visie op het gebied van verkeer en vervoer met als belangrijkste uitgangspunt om de verkeersveiligheid in de gemeente te waarborgen en te verbeteren. Daarnaast worden goede bereikbaarheid en het vergroten van de leefbaarheid als doelen gesteld.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op de aspect verkeer (en parkeren) voor de voorgenomen ontwikkeling aan Kaatsland.

3.3.5.2 Parkeren

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Tot voor kort waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking heeft op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende

parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

Zowel gemeentelijk parkeerbeleid als de CROW-normen kunnen van toepassing worden verklaard op basis van het bestemmingsplan. Als van een van toepassing zijnde norm wordt afgeweken moet dat goed worden gemotiveerd.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft op 12 november 2018 de 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018' vastgesteld. In deze nota is voor een groot aantal functies bepaald hoeveel parkeerruimte nodig is bij een ontwikkeling. Voor de functies die niet zijn genoemd in de Parkeernormennota wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 317 - november 2012) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW-normen worden van toepassing verklaard op basis van het bestemmingsplan. Wanneer van een toepassing zijnde norm wordt afgeweken, moet dit goed gemotiveerd worden.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op de aspect verkeer (en parkeren) voor de voorgenomen ontwikkeling aan Kaatsland.

3.3.6 Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2013)

De in het kader van het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân opgestelde 'Landschapsontwikkelingsvisie' (2009) heeft als basis gediend voor de "Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân" die op 23 juni 2013 is vastgesteld. De visie hanteert als uitgangspunt dat het landschap het product is van de ontwikkelingen in de landbouw, de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen; en dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Die veranderingen kunnen in beginsel bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, mits ze goed op elkaar worden afgestemd.

Met het gekozen abstractieniveau vormt de visie een basis voor andere sectorale beleidsvisies en andere ruimtelijke plannen, zoals gebiedsvisies, bestemmingsplannen, maar ook bijvoorbeeld de welstandsnota of beheer- en onderhoudsplannen. De visie dient als één van de toetsingskaders bij concrete initiatieven.

Hoofduitgangspunt is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn. Daarnaast worden ontwikkelingen gestuurd met specifieke aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- versterken van de grootse openheid van het klei- en veengebied en de meren;
- aandacht voor detail binnen het grootschalig landschap;
- versterken van het contrast tussen binnendijs en buitendijs gebied;
- behoud van authenticiteit en eenvoud;
- ruimte voor dynamiek, experiment en contrast.

Doorwerking plangebied

De volgende 'gewenste ontwikkelingen' zijn relevant voor het voorgenomen plan:

- Wonen: bij uitbreiding van stad of dorp voorkeur voor inbreiden of herstructureren. Het voorgenomen plan voldoet hieraan.
- Duurzame energie: geen grootschalige toepassing van zonnepanelen op het land en streven naar een mix van duurzame bronnen. Het voorgenomen plan voldoet hieraan.

- Verstedelijking: voorkeur voor inbreiden boven uitbreiden. Het voorgenomen plan voldoet hieraan.

3.3.7 Woonvisie

De Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022 is op 20 juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie geeft de gemeente richting aan haar keuzes en inspanningen in de woningmarkt. De gemeente wil bereiken dat al haar inwoners kunnen beschikken over een woning die past bij hun specifieke situatie en behoeftes. Ze wil dat haar inwoners goed in staat zijn om in de gemeente hun persoonlijke 'wooncarrière te doorlopen'. Daarbij zet de gemeente zich extra in voor de groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen.

De gemeente wil dat haar woningvoorraad niet alleen passend is voor de huidige generatie maar ook zeker voor de toekomstige generatie. Immers, de woningbehoefte is over tien jaar niet hetzelfde als nu. Vanwege haar zorg voor de toekomstige generaties wil ze dat de woningvoorraad in een snel tempo energieneutraal wordt en het gasverbruik drastisch verandert.

In de Woonvisie staat een visie en strategie voor de volgende onderdelen of aspecten van de woningvoorraad:

- sociale huurvoorraad;
- particuliere woningvoorraad;
- wonen, participatie en zorg.

De gemeente werkt met de corporaties en huurdersorganisaties toe naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaar en kwaliteit/duurzaamheid. De gemeente ziet dat dit evenwicht nog niet op alle fronten is bereikt. Dit leidt naar haar mening tot onderstaande opgaven:

- voldoende betaalbare huurwoningen voor het deel van de sociale huurders met de laagste inkomens. Dit is de meest kwetsbare groep op de woningmarkt met weinig keuzemogelijkheden;
- ontwikkellocaties in de grotere kernen voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad;
- sociale huurvoorraad in de kleine(re) kernen;
- verduurzaming sociale voorraad.

Doorwerking plangebied

Het beoogde plan voorziet in betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomens:

- De 26 verhuurbare woonzorgeenheden van gebouw B zijn tweekamerappartementen met ca. 57,0 m² gebruiksoppervlakte.
- De 27 verhuurbare wooneenheden van gebouw C zijn driekamerappartementen met ca. 72,0 m² gebruiksoppervlakte geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
- De 44 verhuurbare wooneenheden van gebouw zijn driekamerappartementen met ca. 72,0 m² gebruiksoppervlakte geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Het beoogde plan wordt ontwikkeld met de ambitie om energie neutrale woningen zonder gasaansluiting te realiseren. De woningen in het beoogde plan bieden veel ruimte voor zorghulp-middelen en het verlenen van thuiszorg en zijn daarmee bij uitstek geschikt voor de groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Bij dit bestemmingsplan hoort een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is gebaseerd op de categorale indeling van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij deze indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd. Elk bedrijfstype heeft een eigen code.

Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is per type aangegeven welke richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dit is een indicatie van de minimale afstand die in beginsel, vanuit een bedrijf tot een rustige woonwijk, aangehouden moet worden. De grootste afstand is bepalend voor de indeling van een bedrijfstype in een milieucategorie.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Doorwerking plangebied

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een woongebied waar tevens bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Het plangebied kan dan ook omschreven worden als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure kunnen daarom met één afstandstap worden verminderd.

Ten westen van het plangebied staat het geldende bestemmingplan op Kaatsland 106 een garagebedrijf toe (milieucategorie 2) en ten noordwesten (het gebied aan de overzijde van het kruispunt Kaatsland en Scherhemstraat) bedrijfsgebouwen milieucategorie 2.

Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt voldaan: bij gebouw B is de afstand 70 meter en bij gebouw C 30 meter tot het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw.

Overige bedrijfsactiviteiten bevinden zich op een zodanige afstand dat deze niet relevant zijn voor dit project. Daarnaast zijn tussen het plangebied en andere bedrijven reeds woningen gevestigd, welke maatgevend zijn voor eventuele bedrijfsmatige beperkingen van deze bedrijven. De bedrijven worden dan ook niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad. In zijn algemeenheid zijn bedrijven en instelling uit ten hoogste milieucategorie goed verenigbaar met de woonfunctie. In het kader van de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het beoogde plan.

4.2 Bodem

Het uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie voor het verblijf van mensen.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart Zuidwest Fryslân vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de kwaliteit van de bodem is aangegeven per deelgebied. De Nota bodembeheer beschrijft het beleid voor hergebruik of toepassen van grond als bodem. Het Besluit Bodemkwaliteit is hierin leidend. In de nota is ook een vrijstellingenbeleid opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning met de activiteiten bouw. Op basis hiervan kan de gemeente vrijstelling verlenen voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

Hier volgen een aantal uitzonderingen waarbij géén vrijstelling kan worden verleend:

- locaties met een bekende verontreiniging, of locaties gelegen nabij (binnen een straal van 25 meter) een puntbron van bodemverontreiniging;
- verdachte locaties of locaties binnen een straal van 25 meter van verdachte locaties, waarvan een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging, tenzij door een historisch onderzoek (uitgevoerd volgens NVN 5725) wordt aangetoond dat de locatie onverdacht is;
- de bodemkwaliteit van het plangebied geeft aanleiding om een risico te verwachten bij het geplande gebruik.

Doorwerking plangebied

Voor dit bestemmingsplan is een actualiserend (water)bodemonderzoek uitgevoerd door Envisio Ingenieursbureau (projectnummer EN04147, d.d. 13 november 2017). Dit onderzoek geeft aan dat dit project op het gebied van de bodemkwaliteit door kan gaan. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Cultuurhistorie inclusief archeologie

4.3.1 Toetsingskader en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Erfgoedwet en de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 5a, moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Ieder ruimtelijk plan moet een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Zover hier sprake van is, moet ook aangegeven worden hoe met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moet de historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven moet worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan."

4.3.2 Archeologie

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken (zie afb). Volgens de FAMKE is het gebied aangeduid als karterend onderzoek 3 (steentijd) en karterend onderzoek 1 (middeleeuwen). In het bestemmingsplan is niet direct een archeologische dubbelbestemming voor het plan van kracht. Wel is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (projectcode SFKA2, d.d. 11 januari 2018). Dit onderzoek geeft aan dat dit project op het gebied van archeologie een vervolgonderzoek noodzakelijk is wanneer de ingrepen onder het niveau van NAP – 3,3 komen. Dit is niet het geval, men blijft boven deze grens, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' over het plangebied opgenomen in de regels en verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan om eventueel aanwezige waarden juridisch-planologisch te beschermen.



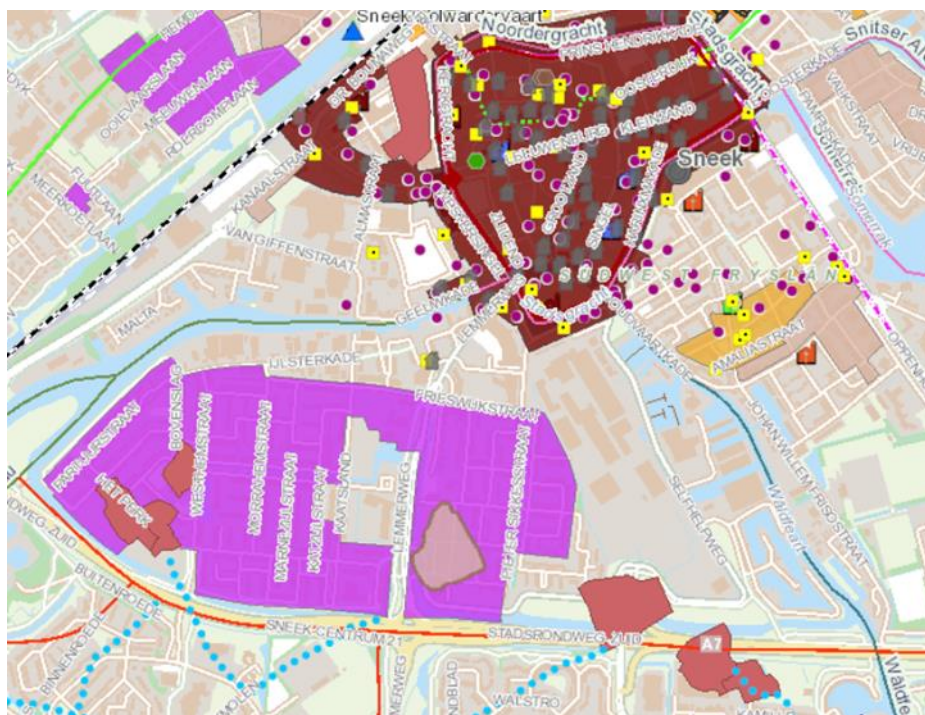
Afbeelding 4.1: Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE IJzertijd-Middeleeuwen (Bron: Famke)



Afbeelding 4.2: Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE steentijd-bronstijd (Bron: Famke)

4.3.3 Cultuurhistorie

In afbeelding 13 is te zien dat het plangebied enkel is gelegen in een gebied aangewezen als wederopbouwwijk 1960 – 1970. De bebouwing die deze tijdsperiode symboliseert is reeds gesloopt. Met de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de stedenbouwkundige uitstraling, waardoor rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische kenmerken van deze omgeving. De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.



Afbeelding 4.3: Uitsnede van de cultuurhistorische kaart (Bron: Famke)

Aanwezige en verwachte cultuurhistorische en archeologische waarden worden beschermd middels het voorliggende voorstel voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- voorziet de voorgenoemde stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Doorwerking plangebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van deze bepaling. Uit jurisprudentie volgt dat een bouwplan voor meer dan 10 woningen gezien wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee dat ook voor het voorgenomen plan geldt.

Behoefte

De volgende vraag is om te beschrijven dat behoefte is aan deze ontwikkeling. De te realiseren woningen passen binnen de Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022. Onder het gemeentelijk beleid wordt dit nader toegelicht.

Bestaand stedelijk gebied

Nu het een ontwikkeling is binnen het bestaand stedelijk gebied is het laatste deel van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Conclusie

Samenvattend is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, passend binnen de actuele behoefte en binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is beoogd.

4.5 Ecologie

4.5.1 Wet- en regelgeving

Bij elk ruimtelijk plan moet er rekening worden gehouden met beschermingswaardige natuurwaarden. Hiertoe is er regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet samengegaan naar één wet, de Wet natuurbescherming. In deze wet zijn regels opgenomen op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. De wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden met de Europese Vogel- en habitatrichtlijn. Er zijn een tweetal type natuurgebieden die door de Wet natuurbescherming worden beschermd. Dit zijn de Wetlands en de Natura 2000-gebieden. Verder vormt de Wet natuurbescherming de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin het Natuurnetwerk Nederland in is verwerkt. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Voorheen stond het Natuurnetwerk Nederland bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het Natuurnetwerk Nederland is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007.

In de (directe) omgeving van het plangebied bevinden zich beschermde natuurgebieden. Dat zijn het IJsselmeer gebied (Natura 2000-gebied) en het Natuurnetwerk Nederland.

Soortbescherming

De bescherming van soorten is geregeld hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. De wet is gericht op de bescherming, instandhouding en het behoud van plant- en diersoorten in het wild en hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt is dat schadelijke activiteiten in beginsel niet zijn toegestaan, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Dat is het zogenaamde “Nee, tenzij-principe” en is in de wet opgenomen als een algemeen verbod op schadelijke effecten voor plant- en diersoorten, de zorgplicht. De zorgplicht geldt voor iedere beschermde soort die is opgenomen in de Vogel- en Habitatrichtlijn of opgenomen in de lijst van Nationale Soorten (onderdeel A en B, bijlage Wet natuurbescherming). Om een ontheffing te krijgen van de zorgplicht, moet er worden aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. De voorwaarden voor het verkrijgen van een ontheffing zijn daarnaast afhankelijk van het beschermingsregime van de soort.

In de Wet natuurbescherming is er een driedeling gemaakt in het beschermingsregime voor soorten. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wet natuurbescherming). Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals opgenomen in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 Wet natuurbescherming). Het gaat om de soorten genoemd in Bijlage IV, onderdeel a van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage I van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn worden ook vogelsoorten genoemd.
- Beschermingsregime Andere Soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming). Alle soorten genoemd in onderdelen A en B van de bijlage van de Wet natuurbescherming.

De soorten genoemd onder punt 3 vallen onder een lager beschermingsregime dan een soorten genoemd onder punt 1 en 2. In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, ook voor de algemenere Andere Soorten. De Wet natuurbescherming biedt provincies de mogelijkheid om een vrijstellingsbesluit op te stellen. In dit besluit staat onder andere voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

Voor vogels geldt een aanvullend beschermingsregime, waarbij er extra regels kunnen worden gesteld voor bijvoorbeeld jaarrond beschermde nesten. Naar verwachting blijft de bescherming van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten gelijk onder de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten geldt dat er meestal geen ontheffing wordt verleend.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Op grond van art. 3.1.6. Bro, moet er aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Om hieraan te voldoen is er door de gemeente een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd naar beschermde natuurgebieden in de omgeving en is er een inschatting gemaakt naar het voorkomen van beschermde plant –en diersoorten. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv heeft op 20 juli 2017 een

ecologische quickscan gedaan. Op basis hiervan is op 2 november 2017 een aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies van beide onderzoeken opgenomen. Voor de complete rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Binnen een straal van drie kilometer van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Witte en Zwarte Brekken'. Dit gebied ligt ongeveer 1,9 kilometer ten zuiden van het plangebied. Op circa 2,4 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Sneekermeegebied'. Dit natuurgebied zal door de grotere afstand geen negatieve effecten ondervinden. Overige Natura 2000 gebieden bevinden zich op een zo grote afstand van het plangebied (>5 km) dat effecten op deze gebieden zijn uit te sluiten.

Effecten

Het plangebied is geen direct onderdeel van het Natura 2000-gebied of van het Natuur Netwerk Nederland. Doordat de woningbouw nabij het centrum van Sneek wordt gerealiseerd zullen er geen negatieve effecten optreden ten opzichte van de beschermde natuurwaarden.

Conclusie

Lettende op de ligging van het plangebied worden er geen effecten verwacht die een negatieve werking zullen hebben op het Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

4.5.3 Soortenbescherming

Om te voorkomen dat een conflict ontstaat met de Wet natuurbescherming ten aanzien van vogels moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Verdere maatregelen om conflicten met de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedende vogels te voorkomen zijn beschreven in paragraaf 4.3 van het rapport bijgevoegd als bijlage 4. Indien aantasting van de bomenrij in het midden van het terrein en/of uitstraling van licht niet voorkomen kunnen worden moet nader onderzoek worden gedaan naar de foerageergebieden van vleermuizen.

Uit het aanvullend vleermuizenonderzoek blijkt dat zowel de Gewone dwergvleermuis als Laatvlieger het plangebied gebruiken als foerageergebied. Omdat er slechts lage aantallen vleermuizen foerageren en deze voldoende alternatief foerageergebied kunnen vinden in de omgeving, zal door de werkzaamheden de functionaliteit van de vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving niet worden aangetast. Door de werkzaamheden ontstaat daarom geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen.

Het bestemmingsplan kent geen belemmeringen op basis van ecologie.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door de volgende risicobronnen:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (over wegen, waterwegen en spoorwegen en door buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens, maar dat speelt in de gemeente Súdwest-Fryslân niet.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor mensen die wonen of verblijven in de omgeving waar deze activiteiten plaatsvinden. De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico kan een verantwoordingsplicht gelden. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans, per jaar, dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit. Het PR mag niet groter zijn dan 1 op de 1 miljoen per jaar, of te wel 10-6/jaar. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met een risicocontour: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Met het PR wordt een basisbeschermingsniveau voor mensen gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Bij de berekening van het GR wordt wél beoordeeld hoeveel personen zich feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen in een gebied getoetst kunnen worden. De oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits hier door het bevoegd gezag in de zogenaamde verantwoording van het groepsrisico op wordt in gegaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron (beperkt) kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.

Het invloedsgebied is het gebied rond een risicobron waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van die risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is voor de zogenaamde categoriale inrichtingen vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In andere gevallen kan het worden berekend in een zogenaamde kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld.

Externe veiligheid inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de uitvoering van het Bevi geldt de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Hierin zijn de aan te houden afstanden opgenomen voor categoriale inrichtingen, zoals LPG-tankstations. Daarnaast zijn in het Revi regels opgenomen voor de berekening van de aan te houden afstanden voor de niet-categoriale inrichtingen.

Externe veiligheid buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

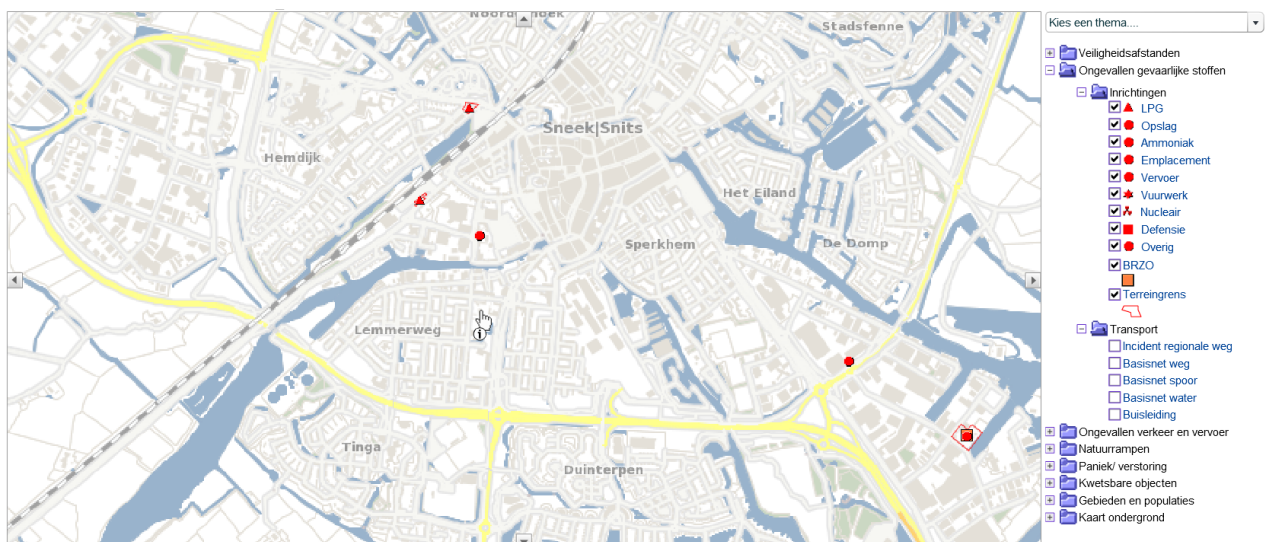
Externe veiligheid transport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Deze circulaire is de voorloper van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Inmiddels is het Bevt in werking getreden. In het Bevt wordt het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen verankerd. Het primaire doel van dit basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

Doorwerking plangebied

Inrichtingen

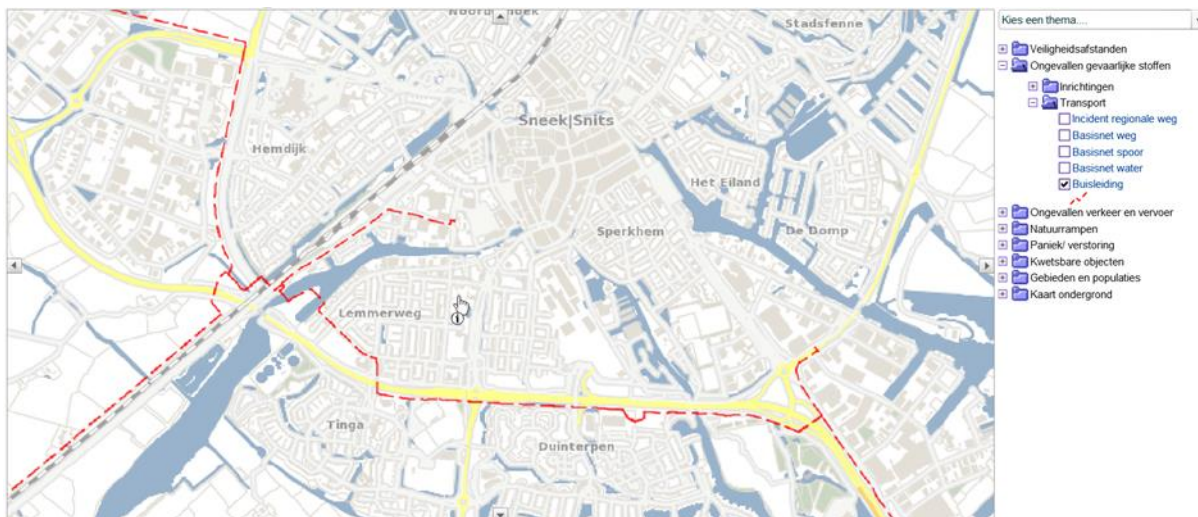
In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee gehouden dient te worden.



Afbeelding 4.4: www.risicokaart.nl inrichtingen

Buisleidingen

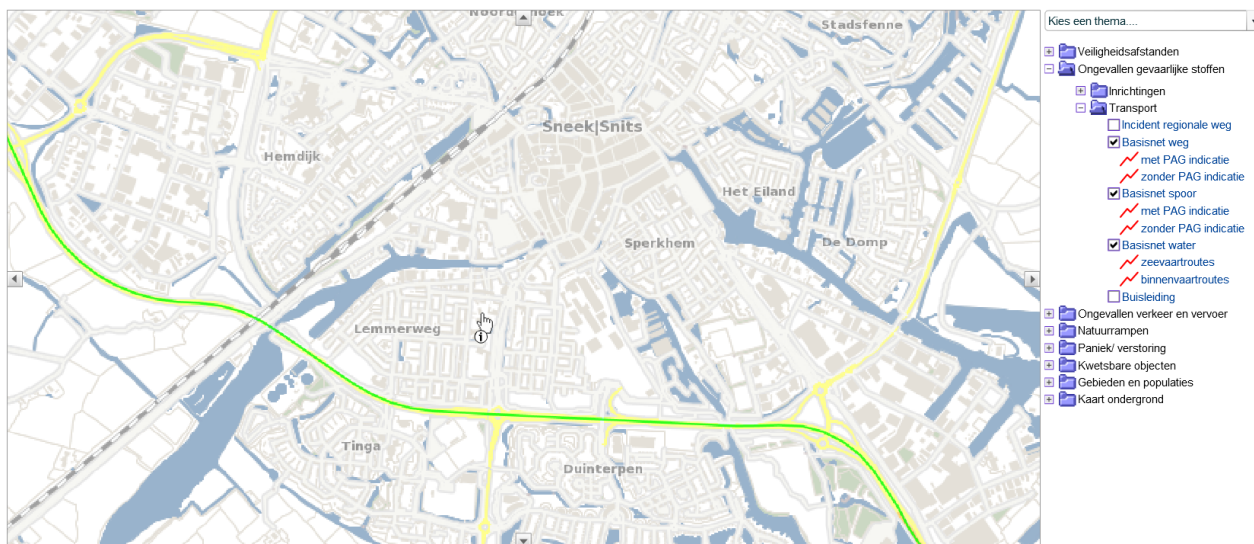
In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.



Afbeelding 4.5: www.risicokaart.nl buisleidingen (planlocatie aangegeven met i)

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige autowegen, spoorwegen of waterwegen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.



Afbeelding 4.6: www.risicokaart.nl basisnet weg, spoor en water (planlocatie aangegeven met i)

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor het beoogde plan.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige gebouwen/funcies en niet-geluidsgevoelige gebouwen. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone bij een behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Doorwerking plangebied

Voor de beoogde woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door Noordelijk Akoestisch Adviesburo. Zie de bijlagen voor het gehele onderzoek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Berekend zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van de Rijksweg N7, de Lemmerweg, de Scherhemstraat en het Kaatsland op de zorg- en woongebouwen B, C en D.

Ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg N7 ontstaat op de zorg- en woongebouwen B, C en D een geluidsbelasting van ten hoogste 47.5 dB waarmee voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Door het wegverkeer op de Lemmerweg wordt bij de gebouwen B en C voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, bij gebouw D bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 56.7 dB. Bij gebouw D wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximale ontheffingsgrenswaarde. Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen hier ongewenst zijn zullen hogere waarden moeten worden aangevraagd in combinatie met een onderzoek naar de gevelwering van de woningen.

Ten gevolge van wegverkeer op de 30 kilometer per uur wegen, de Scherhemstraat en Kaatsland ontstaan op gebouw C geluidsniveaus van ten hoogste 55.2 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd om ook voor deze woningen nader te kijken naar de gevelwering van de gevels. Bij de gebouwen B en D kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

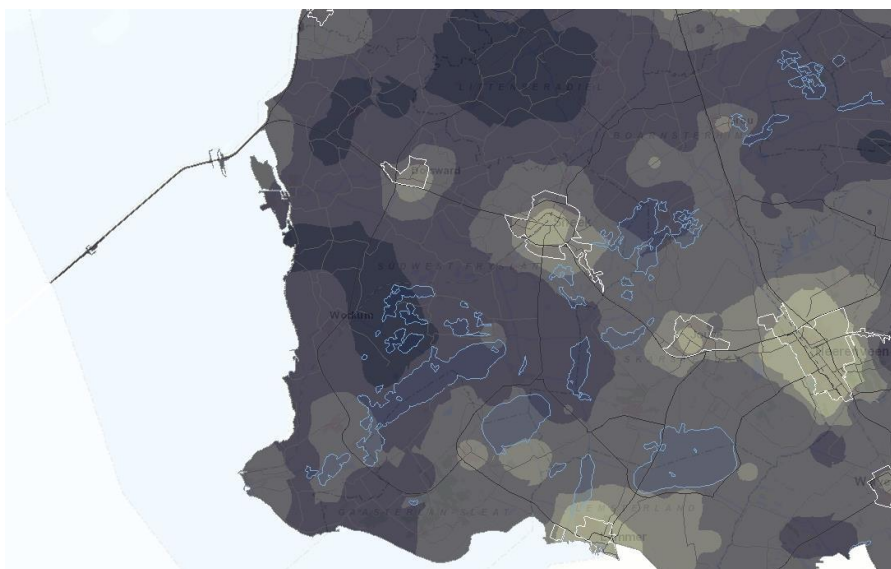
Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden het aspect (weg)verkeerslawaai geen belemmering vormt bij uitvoering van het beoogde initiatief en nader onderzoek niet noodzakelijk is. De ontwikkeling kan doorgang vinden.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in planologische zin rekening gehouden dient te worden.

4.9 Lichthinder

Op het aspect lichthinder is geen wettelijk toetsingskader van toepassing. Ook is er geen gemeentelijk beleid. Uit het oogpunt van de bescherming van ecologische- en landschapswaarden is het echter wenselijk om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen of in ieder geval zo veel mogelijk te beperken. Dit geldt met name voor gebieden waar het nog relatief donker wordt. Het gaat dan vooral om het buitengebied. De gemeente Súdwest-Fryslân wil dan ook graag dat initiatiefnemers aandacht besteden aan het aspect lichthinder zodat dit tot een minimum beperkt kan worden.



Afbeelding 4.7: Fragment hemelhelderheidskaart (Bron: Provincie Fryslân, 2014)

In de provincie Fryslân is meer dan de helft van het grondgebied (56%) donker of erg donker. Op 87% van het grondgebied is de Melkweg nog te zien. De provincie Fryslân is één van de donkerste provincies. 15% van Fryslân is donkerder dan ieder ander gebied in Nederland, waar tot nu toe de hemelhelderheid gemeten is. Binnen de gemeente zijn vooral de stedelijke gebieden Sneek en in minder mate Bolsward grote bronnen van licht.

Doorwerking plangebied

De ruimtelijke ontwikkeling ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Súdwest-Fryslân, namelijk Sneek. Er wordt met het plan geen lichtuitstraling gerealiseerd, waardoor, ten opzichte van de huidige situatie, geen vermeerdering van lichtuitstraling en daarmee lichthinder ontstaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect lichthinder niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.10 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken door te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De wet heeft ook tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Doorwerking plangebied

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. Woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. Infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. Kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er worden 97 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. In het kader van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het beoogde plan.

4.11 Parkeerplaatsen

De parkeervisie Súdwest-Fryslân is vastgesteld in april 2013. In de parkeervisie wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in kort en lang parkeren. De parkeercapaciteit in de binnenstad is schaars en kent altijd een hoge bezettingsgraad. Op de parkeerterreinen buiten de stadsgrachten is over het algemeen voldoende vrije parkeer ruimte. De capaciteit is daar afgestemd op piekmomenten.

Doorwerking plangebied

De gemeente hanteert de ASVV 2012 (CROW) inzake de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen conform de ASVV 2012:

Tabel 1: Overzicht aantal benodigde parkeerplaatsen voor woningbouw Kaatsland

	Aantal wooneenheden	Parkeernorm CROW	Aantal parkeerplaatsen
Gebouw A	32	0,5	16
Gebouw B	16	0,5	12
Gebouw C	28	1,8	49
Gebouw D	44	1,8	79
Totaal worst-case conform ASVV 2012			156
Totaal met aanwezigheidspercentage*			148

* Zaterdagavond is het maatgevende moment dat resulteert in de grootste cumulatieve parkeerbehoefte: dan worden 100% van de parkeerplaatsen voor gebouwen A en B benut en geldt een aanwezigheidspercentage 90% van de parkeerplaatsen voor gebouwen C en D. Dit resulteert in een totale behoefte van 148 parkeerplaatsen conform ASVV 2012.

De parkeerbehoefte van gebouw A en B ligt relatief laag omdat de bewoners van deze gebouwen niet beschikken over een rijbewijs. Enkel de begeleiders en de bezoekers zullen een auto moeten parkeren. Alhoewel de realisatie van gebouw A binnen het geldende bestemmingsplan plaatsvindt, is de parkeerbehoefte toch meegenomen in de totale berekening omdat de parkeerplaatsen voor dit gebouw binnen het plangebied gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen voor woongebouwen C en D zijn gebaseerd op huurwoningen in het goedkope/middensegment.

Het beoogde plan voorziet in de volgende parkeervoorzieningen (zie het ontwerp van het plangebied in bijlage 6):

- Langsparkeren aan de oostzijde van de weg Kaatsland conform de parkeervoorzieningen aan de westzijde van de weg: 10 parkeerplaatsen in vak 1 en 14 parkeerplaatsen in vak 2. Hiervan dient opgemerkt te worden dat de 10 parkeerplaatsen in vak 1 vanuit oogpunt van veiligheid voor de jonge bewoners op de fiets in zijn geheel uitsluitend door Philadelphia gebruikt mogen worden. De parkeerplekken liggen aan de openbare weg en zijn dus openbaar toegankelijk. Het gebruik hiervan zal bij nadere uitwerking en in de praktijk moeten blijken.
- Schuinparkeren aan de zuidzijde van de weg Scherhemstraat conform de parkeervoorzieningen aan de noordzijde van de weg: 10 parkeerplaatsen.
- Dwarsparkeren op het shared-space parkeerplein in het midden van het plangebied aansluitend op al aanwezige verkeerspunaise op de Scherhemstraat: 114 parkeerplaatsen.
- Reservering voor eventueel toekomstig gebruik gebouw B als woongebouw: 30 parkeerplaatsen (aangegeven op tekening plangebied als reservering).

Het aspect 'verkeer' resulteert niet in belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Doorwerking plangebied

Voor het bestemmingsplan is door het Wetterskip Fryslân een wateradvies afgegeven. Dit is in bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing.

Op 27 maart 2018 is overlegd met het Wetterskip en zijn onderstaande punten besproken:

- De toename verhard plus bebouwd oppervlak bedraagt 2449 m².
Omdat dit deel van het plangebied voor de boezem ligt dient deze toename met de aanleg van oppervlaktewater ter grootte van 5% van de toename gecompenseerd te worden: 122 m².
- Het oppervlaktewater aan de zijde van gebouw D neemt af. Hiervoor dient 100% van de afname van het oppervlaktewater te worden gecompenseerd: 1020 m². Er mag niet elders binnen de gemeente gecompenseerd worden. De compensatie dient in hetzelfde peilvak gerealiseerd te worden, omdat dit water onderdeel uitmaakt van de polderwaterhuishouding.
- In totaal dient derhalve 1142 m² wateroppervlak toegevoegd te worden ter compensatie.
Aan de overzijde van het water ligt een parkeerveld van de school Súdwester.
Hier is terrein beschikbaar voor de benodigde watercompensatie

Bovenstaande punten zijn vervat in de watertoets van Wetterskip Fryslân. In deze watertoets is de berekening van het totaal verhard oppervlak met betrekking tot de oude en nieuwe situatie aan Kaatsland opgenomen. Ook is rekening gehouden met de watercompensatie binnen het plangebied aan zijde van parkeren school voor speciaal basisonderwijs de Súdwester. Deze grond heeft de bestemming 'Water' gekregen. De waterparagraaf is voorgelegd aan het Wetterskip in het kader van vooroverleg. Naar aanleiding hiervan zijn nog enkele aanvullingen voorgesteld welke relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem met een peil van -0,52 m NAP en in de polder met een peil -1.05 m NAP. Deze vastgestelde peilen zijn streefpeilen. De werkelijke peilen zijn als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan de streefpeilen. Omdat het gebied voor een deel vrij voor de boezem ligt wordt dit deel niet door een waterkering beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er dient bij dit deel rekening houden met het maatgevende boezempeil. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is -0,27 m NAP en is het peil in het geval de regionale waterkering het begeeft. De droogleggingsnorm is de maatgevende norm voor het deel van het plangebied dat vrij voor de boezem ligt. Voor het deel in de polder is het maatgevend boezempeil de maatgevende norm. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt in het plangebied tussen de -0,2 m NAP en de +0,2 m NAP. De maaiveldhoogte voldoet naar verwachting niet aan de droogleggingsnorm en het maatgevend boezempeil.

In bijlage 7 is een tekening opgenomen waarin de watercompenserende maatregel inzichtelijk is gemaakt. De bestaande vijver wordt uitgebreid met 1.164 m² om te voldoen aan de minimale compensatie-eis van 1.142 m². Om de watercompenserende maatregel te realiseren wordt een watervergunning aangevraagd.

Ontgrondingen

Het plan voorziet in het groter maken van een bestaande waterpartij. Dit betekent dat er sprake is van een ontgroning waarvoor mogelijk een ontgrondingenvergunning op grond van de Ontgrondingenverordening Friesland moet worden aangevraagd. Wanneer sprake is van een ontgroning die niet dieper is dan 2,00 m en waarbij niet meer dan 10.000 m³ aan bodemmateriaal wordt afgevoerd of in depot gezet, dan geldt een ontheffing. Met onderhavig initiatief wordt ruimschoots onder de grens van 10.000 m³ gebleven gezien de watercompensatieopgave van 1.164 m², waardoor een vrijstelling geldt met betrekking tot Ontgrondingenverordening Friesland.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

4.13 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in de bijlagen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

5.2 Procedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de regels voor de bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

Vorbereiding

- De gemeente bekijkt de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.
- Er wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gemaakt.
- Het voorontwerp wordt toegestuurd aan diverse besturen en diensten, zoals het Rijk, de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen hun reactie geven op het bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders (B&W) geven een reactie op de overleg- en inspraakreacties.

Ontwerp

- B&W verwerken de overleg- en inspraakreacties in een ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen.
- B&W geven een reactie op de ingediende zienswijzen in een zienswijzennota.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan, met of zonder wijzigingen, vast. Dit moet binnen een periode van ten hoogste 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerp gebeuren.

Beroep

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage.
- Als de Provincie of het Rijk een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft

vastgesteld, moet de bekendmaking en terinzagelegging binnen zes weken na vaststelling gebeuren.

- Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van de Provincie en het Rijk wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad bekendgemaakt en het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit moet binnen twee weken gebeuren.

Terinzagelegging

Bij de onderdelen Ontwerp en Beroep moet het plan ter inzage worden gelegd. Voor een voorontwerpbestemmingsplan is dit niet verplicht en kan het dus voorkomen dat deze niet ter inzage wordt gelegd. Voor de bekendmaking van een plan plaatsen B&W een publicatie. Dit gebeurt in het Gemeenteblad en/of de Staatscourant. Hierin staat onder andere vermeld óf en binnen welke periode er gereageerd kan worden en waar deze reactie naartoe gestuurd moet worden. De publicaties staan de op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Op de gemeentelijke website www.gemeentesudwestfryslan.nl staat ook een link naar deze website.

5.3 Planregels

In deze paragraaf wordt de algemeen gehanteerde indeling van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
 - Groen
 - Maatschappelijk
 - Verkeer-Verblijf
 - Water
 - Wonen – Woongebouw
 - Waarde-Archeologie 2

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Antidubbeltelregel
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

5.3.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. In de begripsomschrijving wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. In het bestemmingsplan worden alleen de begrippen opgenomen die van toepassing zijn op het plan.

Ook de wijze van meten zal in het bestemmingsplan worden beschreven.

5.3.2 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen, etc. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en –indien nodig- hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Voor de bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid moet een vaste volgorde worden gehanteerd. Voor zover het voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing is, geldt dit voor alle soorten bestemmingen, zoals bestemmingen, dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen.

In dit bestemmingsplan van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn verschillende bestemmingen te onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn bepaalde regelingen zoals de bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruik, etc. gekoppeld. De volgende indelingen worden bij de gemeente Súdwest-Fryslân gebruikt voor het opstellen van bestemmingsregels.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De bestemmingsomschrijving is voornamelijk functioneel, maar bevat ook enkele inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels worden de bebouwingsbepalingen voor alle bouwwerken geregeld.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. De nadere eisen worden meestal gesteld aan de plaats en de afmeting van bebouwing. Om deze reden en omdat het gaat om een aanvulling op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen worden genoemd, maar met name die, waarvan het niet meteen duidelijk is of deze in strijd is met de bestemming. Te denken valt aan het verbod op het bewonen van vrijstaande bijgebouwen.

Afwijken van de gebruiksregels

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de gebruiksregels. De voorwaarden moeten objectief begrensd zijn.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

De gemeente kan voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden, zoals graven of planten, een vergunning eisen voordat hiermee kan worden gestart. Ook kunnen deze werken worden verboden. Dit is bedoeld om aanwezige waarden (cultuurhistorie, landschap etc.) te beschermen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan zijn gesteld.

Omgevingsvergunning voor slopen

Volgens artikel 3.3 Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald, dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan kunnen worden gesteld. Het gaat meestal over gebouwen die niet zijn aangewezen als rijks- provinciale of gemeentelijke monumenten. Op de planverbeelding worden deze panden voorzien van een aanduiding.

Wijzigingsbevoegdheid

Gaat een wijzigingsbevoegdheid over het veranderen van een functie? Dan wordt opgenomen naar welke bestemming de wijziging kan plaatsvinden. Het is niet noodzakelijk om in de wijziging aan te geven welke regels van toepassing zijn. De regels zijn automatisch gekoppeld aan de bestemming waarin wordt gewijzigd, behalve in het geval van wijziging in een bestemming die nog niet in het plan zit of als een wijziging in meerdere bestemmingen mogelijk is. In het eerste geval kan in de wijzigingsbevoegdheid zelf de randvoorwaarden worden opgesomd waaraan de bij de wijziging op te stellen regels voor de nieuwe bestemmingen moeten voldoen. De wijzigingsbevoegdheid kan via een verwijzing naar de planverbeelding plaatsvast worden gemaakt.

5.3.3 Algemene regels

Hierin staan de regelingen over de afstemming met andere regelgeving (waaronder een anti-dubbeltelregel) en de algemene procedurebepalingen, afwijkingsbevoegdheid en/of wijzigingsbevoegdheid.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Voor de overgangsregels wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij dient de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 in acht te worden genomen.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting op de juridische regels van het plan gegeven. Voor de verschillende bestemmingen wordt aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Ook is aangegeven op welke gronden de verschillende bestemmingen van toepassing zijn. Naast de directe bestemmingen gelden er ook een aantal gebieds- en functieaanduidingen. Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, maar ook voor (ontsluitings)wegen, parkeerplaatsen en pleinen. Omdat er ideeën bestaan om duurzame (zonne)energie op te wekken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouwhoogte voor 'andere bouwwerken' te verhogen van maximaal 3 meter naar 5,5 meter.

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van openbare dienstverlening, gezondheidszorg en bijbehorende voorzieningen. Het wordt daardoor mogelijk om zorgwoningen te realiseren. Het hoofdgebouw mag maximaal 8 meter hoog worden en de bijgebouwen hebben een maximum bouwhoogte van 4 meter. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.

Verkeer - Verblijf

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn onder andere bestemd voor woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en constructies voor opwekking van energie. Uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen mogen gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 5.5 meter.

Wonen - Woongebouw

De gronden binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' zijn bestemd voor woongebouwen (appartementencomplexen), met de daarbij behorende (groen)voorzieningen. Er is een bouwvlak opgenomen waar het woongebouw maximaal 11 meter hoog mag zijn met maximaal 27 wooneenheden en een bouwvlak waar het woongebouw maximaal 22 meter hoog mag zijn met 44 wooneenheden.

Waarde - Archeologie 2

De gronden binnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 zijn, behalve voor de andere bestemmingen (zoals bijvoorbeeld 'Maatschappelijk'), bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Vandaar dat een omgevingsvergunningplicht is opgenomen voor ingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en die dieper gaan dan 3,3 m –NAP. De vergunning wordt verleend als geen onevenredige schade aan de waarden wordt aangebracht.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet over een bestemmingsplanprocedure overleg plaatsvinden met verschillende adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar een aantal vaste overleg- en adviesinstanties, waaronder Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De reactie wordt onderstaand kort samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân heeft aangegeven dat toegelicht moet worden in het bestemmingsplan of een ontgrondingsvergunning noodzakelijk is. In dit geval blijft het initiatief onder de grens van 10.000 m³ grond en gaat ook niet dieper dan 2,0 meter, waardoor geen ontgrondingsvergunning noodzakelijk is. Dit is nader toegelicht onder paragraaf 4.12 'Water' in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

Wetterskip Fryslân heeft een aantal aanvullingen voor de paragraaf 4.12 'Water' toegezonden:

- Door het plangebied loopt geen regionale waterkering, wel wordt er oppervlaktewater gedempt. Dit dient opgenomen te worden in de waterparagraaf. Voor de demping van oppervlaktewater, is een watervergunning noodzakelijk.
- Het peil/de streefpeilen in en nabij het plangebied dienen vermeld te worden in de waterparagraaf.
- Er dient een uitwerking van de watercompenserende maatregel in de waterparagraaf opgenomen te worden.
- De watercompensatie bedraagt geen 1.141 m², maar 1.142 m², dit dient gecorrigeerd te worden in de waterparagraaf.

Deze punten zijn nader uitgewerkt onder paragraaf 4.12 'Water' in de toelichting en bijlage 7 behorende bij dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 04-01-2019 tot en met 14-02-2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een projectontwikkelaar. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Op deze manier is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Criteria Welstandscommissie

Bijlage 2: Actualiserend (water)bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoeken

Bijlage 5: Wegverkeerslawaaionderzoek

Bijlage 6: Impressie ontwerp woningbouw Kaatsland

Bijlage 7: Watertoets en watercompenserende maatregel

Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie MER

Toelichting

Regels

