



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 juni 2016
Commissievergadering	: 15 juni 2016
Agendapunt	: 12
Nummer	: 2016/043
Datum voorstel	: .. mei 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Joure - Sluisdijk
Behandeld door	: A. Flapper
Telefoon en email	: 9207/ a.flapper@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 39847

Voorstel:

1. De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk vast te stellen.
2. De zienswijze te behandelen zoals opgenomen in de onder 1 genoemde Nota.
3. Het bestemmingsplan Joure – Sluisdijk (als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPJRE16SLUISDIJK) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende verbeelding ongewijzigd vast te stellen.
4. De specifieke welstandscriteria voor het bestemmingsplan Joure - Sluisdijk vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota De Fryske Marren.
5. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in paragraaf 7.2 en 7.3 van de plantoelichting.

Inleiding

Het bestemmingsplan dat ter vaststelling voorligt, maakt de bouw van een nieuw woon- en zorgcomplex mogelijk. Dit nieuwe woon- en zorgcomplex vervangt een zorgcentrum waarin circa 60 bewoners waren gehuisvest. Het betreft het voormalig zorgcentrum Vegelinshof aan de Sluisdijk te Joure. Dit oude zorgcentrum is inmiddels gesloopt. Het nieuwe woon- en zorgcomplex bestaat uit een woonzorgafdeling, kantoren voor thuiszorgorganisaties, apotheek, medische praktijkruimten, een wijkcentrum en 20 appartementen. Het plan voorziet in de vraag naar een centrum in anderhalvelijnszorg. Op deze manier kunnen mensen langer thuis blijven wonen, namelijk door een compleet zorgpunt op dezelfde locatie te situeren. Tevens is er in Joure is gebleken dat er te weinig huurcapaciteit is in de vrije sector. Dit wordt met dit bestemmingsplan ook aangevuld. Voor het structureel verbeteren van het functioneren van het centrum van Joure is daarnaast de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar- en de nodige plannen ontwikkeld om- de locatie Sinnebuorren een nieuwe invulling te gaan geven. Het voorgestelde woon- zorgcentrum draagt hieraan bij.

De voorbereiding van het bestemmingsplan is gestart op 6 oktober 2015. Wij hebben toen besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk vrij te geven voor het vooroverleg. Ook is toen ingestemd met de hoofdlijnen van de te sluiten exploitatie- en planschadeovereenkomst. De reacties die zijn binnengekomen, zijn in het ontwerpbestemmingsplan van een gemeentelijk standpunt voorzien. Per reactie is aangegeven of deze aanleiding geeft in het ontwerpbestemmingsplan een verandering aan te brengen ten opzichte van het concept-ontwerpplan. Tevens heeft op initiatief van Hof en Hiem op 12 oktober 2015 een inloopavond plaatsgevonden. De plannen zijn toen gepresenteerd in de vorm van maquettes en tekeningen. Naar aanleiding van deze inloopavond is ook een reactie van een omwonende binnengekomen. Deze is van een gemeentelijk standpunt voorzien.

De formele bestemmingsplanprocedure is vervolgens opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 maart 2016 voor zes weken ter inzage gelegen (inclusief de welstandscriteria). Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen.

Een reactie van de brandweer is binnengekomen ná de ter inzage termijn. Deze wordt daarom formeel niet behandeld als zienswijze. Wel is deze reactie/opmerking inhoudelijk en dus ambtshalve behandeld. De opmerking heeft betrekking op de verantwoording van het groepsrisico, deze was nog niet compleet. *Over het groepsrisico/restrisico wordt geadviseerd door het Bureau Externe Veiligheid (Bureau EV) waarvan het concept als Bijlage 5 was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (blz.66 e.v.). Bureau EV had in dit concept rapport het eerdere advies van de brandweer nog niet meegenomen en liet zich in dit concept-rapport daarnaast nog niet uit over mogelijke maatregelen ter beperking van de risico's. In het definitieve rapport neemt het Bureau EV het advies van de brandweer integraal over. Dit definitieve rapport zal als bijlage 4 in iBabs worden opgenomen bij de agenda voor de raadscommissie van 14 juni / de raadsvergadering van 29 juni 2016. De wijzigingen in de definitieve rapportage ten opzichte van het concept van het Bureau EV zijn in gearceerde rode cursieve letters opgenomen. Hieronder in de "ambtshalve toelichting" gaat het raadsvoorstel nader in op de inhoud van de gesignaleerde risico's.*

Beoogd resultaat

De zorgvoorzieningen op een nog hoger niveau brengen en inspelen op de maatschappelijke behoefte om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Voorstel punt 1, 2 en 3

De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk geeft de behandeling van de zienswijze weer. Wij verwijzen daarvoor naar bijlage 1. De conclusie uit de nota is dat de zienswijze niet wordt overgenomen. De locatie aan de Sluisweg is een geschikte locatie voor een woon- en zorgcomplex op basis van de capaciteit die de weg aankan. De versterking leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Het plan blijft voldoende ingebed in een parkachtige omgeving en doet recht aan de ligging aan de rand van het centrum. Het totaal aantal parkeerplaatsen (65) voldoet daarbij aan de normen die worden gehanteerd.

Wel worden een aantal correcties aangebracht in de toelichting, die leiden tot verduidelijking van de beoordeling van de aspecten ontsluiting, parkeren en externe veiligheid.

Naar aanleiding van de zienswijze

Er wordt ter verduidelijking een tekstuele correctie in bijlage 1 bij de toelichting aangebracht. Dit heeft betrekking op de onderlinge uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. De maximale wegcapaciteit van de Aukebaes (erftoegangsweg) wordt niet overschreden.

In de toelichting is in paragraaf 2.5 opgenomen dat een erftoegangsweg een capaciteit kent van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal. De genoemde 6000 mvt/etmaal in de toelichting bij het bestemmingsplan, betreft een landelijke richtlijn/kengetal voor de maximale acceptabele verkeersintensiteit op een erftoegangsweg (zonder fietsers op de weg dus, met een apart fietspad), zoals deze door het CROW wordt gehanteerd. De erftoegangswegen betreffen hier echter wegen met fietsverkeer op de weg. Op deze wegen kunnen maximaal 5000 mvt/etmaal op de weg voor een veilige afwikkeling van het verkeer (CROW publicatie 'Ontwerpwijzer fietsverkeer', 2006). In paragraaf 2.5 wordt 6000 mvt/etmaal dan ook verwijderd.

Ambtshalve aanvulling op de toelichting met betrekking tot de externe veiligheid

In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is in paragraaf 4.8 de beoordeling van de externe veiligheid opgenomen. Het Bureau Externe Veiligheid heeft, als hiervoor genoemd, inzake dit onderwerp geadviseerd alsmede de brandweer. Het concept-rapport van BEV treft u aan in bijlage 5 (blz. 67 e.v.) bij de toelichting op het bestemmingsplan. Dit rapport is nu, voor de vaststelling, compleet en definitief gemaakt. De adviezen van de brandweer zijn hierin geïntegreerd. De verantwoording van het groepsrisico was en is hierin opgenomen. De conclusie uit het advies van Bureau EV verandert dan ook niet. Wel wordt aanvullend in de conclusie opgemerkt dat een aandachtspunt de zelfredzaamheid van personen is. Dit laatste was overigens al bekend uit het advies van de brandweer, maar is nu integraal in het definitieve advies van Bureau EV opgenomen.

Kortgezegd komt het erop neer dat een deel van de nieuwbouw in de 100 % letaliteitszone is gesitueerd. Door Bureau EV wordt geadviseerd om dit niet te doen. In het bestemmingsplan wordt echter van dit advies afgeweken, omdat het niet mogelijk is de bebouwing anders te situeren. Het risico op een fatale gebeurtenis is erg klein. Door het volledig opvolgen van de adviezen van het Bureau Externe Veiligheid en de brandweer wordt dit risico nog kleiner. Maar ook dan blijft er echter een restrisico bestaan, ook na het nemen van alle veiligheidverhogende maatregelen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moeten deze adviezen wel meegenomen worden. Het bevoegd gezag, i.c. de gemeente, dient verantwoordelijkheid te nemen voor dit restrisico. De gemeente De Fryske Marren acht het restrisico verantwoord.

Bijlage 5 van de toelichting in het bestemmingsplan wordt nu vervangen door het hierboven beschreven definitieve advies van Bureau EV bp Sluisdijk Joure.

4. Specifieke welstandscriteria zijn van toepassing op de ontwikkeling die bij de beoordeling van het concrete bouwplan moeten worden toegepast.

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn welstandscriteria opgesteld. Deze welstandscriteria gaan in op de gewenste kwaliteit en situering van de te realiseren bebouwing. Deze welstandscriteria moeten deel gaan uitmaken van de Welstandsnota van de gemeente. De welstandscriteria zijn in bijlage 2 van de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.

5. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd in een exploitatie- en planschade overeenkomst

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen moet samen met het bestemmingsplan een grondexploitatieplan vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is, een fasering en nadere eisen niet nodig zijn. In dit geval zijn verschillende partijen betrokken, waaronder de ontwikkelaar en gedeeltelijk gebruiker (Hof en Hiem), de huurders en de gemeente. De huurders hebben een intentieverklaring met de ontwikkelaar getekend. De ontwikkelaar heeft een taakstellend budget met kostenbesparing als opdracht. Nadere afspraken over kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar zijn vastgelegd in een exploitatie- en planschadeovereenkomst. In ieder geval komen de aanpassingen in groen en infrastructurele voorzieningen, voor rekening van Hof en Hiem. Deze zijn in de begroting meegenomen.

Beleid- en regelgeving

Wro, Bro en Crisis- en Herstelwet.

Financiën

Het project wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van deze ontwikkelaar. Deze heeft hiervoor voldoende financiële middelen in een begroting gereserveerd. Een deel van de kosten wordt gedekt uit de verhuur van de maatschappelijke ruimten in het gebouw en de verhuur en verkoop van de appartementen. Zie verder behandeling onder punt 5 onder argumenten.

Communicatie en vervolg

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de welstandscriteria) moet binnen twee weken na de vaststelling plaatsvinden in het gemeenteblad en de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen waar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van die dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

In de kennisgeving moet ook mededeling worden gedaan van het feit dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de werking van de Crisis- en herstelwet (bijlage 1, onder 3, 3.1). Het betreft de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied en tevens de herstructurering van een woon- en werkgebied.

Dit betekent dat de beroepsprocedure bij de Raad van State sneller wordt afgehandeld.

- Het beroep moet direct van gronden worden voorzien, dit betekent binnen de beroepstermijn van zes weken. In de gebruikelijke beroepsprocedure is een pro forma beroep mogelijk, waarbij partij in de gelegenheid wordt gesteld op een later tijdstip de gronden aan te leveren. Dit kan nu niet.
- De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn. In de gebruikelijke procedure is hieraan geen termijn verbonden.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze.

Vervolg en evaluatie

Voorlopig geen, niet eerder dan nadat eventueel een beroep wordt ingediend en een uitspraak eventuele gevolgen zou hebben voor het bestemmingsplan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

Bijlage 1 – Joure – Sluisdijk – Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk (met bijlagen) - 20160517 - 39847

Bijlage 2 - Joure - Sluisdijk - ontwerpbestemmingsplan - 20160314 - 39847

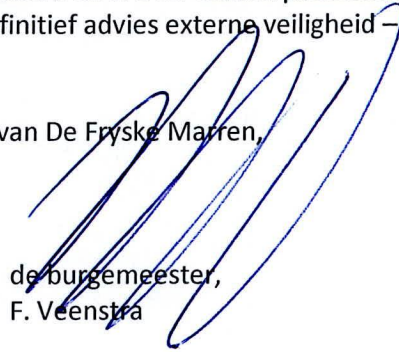
Bijlage 3 - Joure - Sluisdijk - besluit b en w over ontwerpbestemmingsplan - 20160314 – 39847

Bijlage 4 - Joure – Sluisdijk - definitief advies externe veiligheid – 20160517 - 39847

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,



• de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 29 juni 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan Joure - Sluisdijk - vaststelling
Agendapunt : 12
Nummer: : 2016/043

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk vast te stellen.
2. De zienswijze te behandelen zoals opgenomen in de onder 1 genoemde Nota.
3. Het bestemmingsplan Joure – Sluisdijk (als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPJRE16SLUISDIJK) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende verbeelding ongewijzigd vast te stellen.
4. De specifieke welstandscriteria voor het bestemmingsplan Joure - Sluisdijk vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota De Fryske Marren.
5. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in paragraaf 7.2 en 7.3 van de plantoelichting.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 29 juni 2016.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure - Sluisdijk

A. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Joure - Sluisdijk is deze Nota opgesteld.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de welstandscriteria. In hoofdstuk 3 behandelen we de zienswijze.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is geprojecteerd aan de Sluisdijk 30 te Joure en een deel van de groenzone die hierop aansluit. Het betreft het terrein van het voormalig zorgcentrum Vegelinshof. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn welstandscriteria opgesteld. Deze welstandscriteria gaan in op de gewenste kwaliteit en situering van de te realiseren bebouwing. Deze welstandscriteria zullen deel uitmaken van de Welstandsnota van de gemeente. De welstandscriteria zijn in bijlage 2 van de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een nieuw woon- en zorgcomplex. Hierin worden een woonzorgafdeling, kantoren voor thuiszorgorganisaties, apotheek, medische praktijkruimten, een wijkcentrum en 20 appartementen voorgesteld.

B. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Joure - Sluisdijk

Het ontwerpbestemmingsplan Joure - Sluisdijk met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit tot vaststelling inclusief de welstandscriteria, heeft van donderdag 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging is voorafgegaan door bekendmaking in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. Ook hebben wij hiervan melding gedaan op onze website, www.defryskemarren.nl. Verder hebben wij de kennisgeving hierover rechtstreeks verzonden naar de betrokken instanties en die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschapsbestuur. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken was digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en fysiek op het gemeentekantoor te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Gedurende de periode van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen.

In [bijlage 1 Zienswijze](#) is de volledige inhoud van de zienswijze raadpleegbaar. Deze is aan deze nota gehecht. Na een puntsgewijze weergave van de zienswijze zullen wij ons standpunt, opnieuw puntsgewijs daarover weergeven. We geven aan of de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

C. Zienswijze

De zienswijze is afkomstig van de bewoner van het perceel Aukebaes 22 te Joure, die op 4 april 2016 is ontvangen. De zienswijze bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Locatie

De Sluisdijk 30 is niet de geschikte plaats. Een betere plaats zou een locatie aan een weg met betere toegankelijkheid moeten zijn. Zoals bijvoorbeeld de E.A.Borgerstraat/Helmhout/Scheen/Harddraversweg/Geert Knolweg/Haskerveldweg etc., zoals ook nu de huisartsenpraktijk Skipsleat, apotheek en therapieën aan het Helmhout gevestigd zijn.

Reactie gemeente:

Dat de wegen E.A. Borgerstraat, Helmhout, Scheen, Harddraversweg en Haskerveldweg beter toegankelijk zouden zijn, is niet onderbouwd in de zienswijze. In alle gevallen is sprake van erftoegangswegen net zoals de Sluisdijk en Aukebaes. De Geert Knolweg is een gebiedsontsluitingsweg.

In de toelichting is in paragraaf 2.5 opgenomen dat een erftoegangsweg een capaciteit kent van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal. De genoemde 6000 mvt/etmaal in de toelichting bij het bestemmingsplan, betreft een landelijke richtlijn/kengetal voor de maximale acceptabele verkeersintensiteit op een erftoegangsweg (zonder fietsers op de weg dus met een apart fietspad), zoals deze door het CROW wordt gehanteerd. De erftoegangswegen betreffen hier echter wegen met fietsverkeer op de weg, waarbij maximaal 5000 mvt/etmaal op de weg kunnen voor een veilige afwikkeling van het verkeer (CROW publicatie 'Ontwerpwijzer fietsverkeer', 2006). In paragraaf 2.5 wordt 6000 mvt/etmaal dan ook verwijderd.

De toekomstige verkeersgeneratie valt ruimschoots onder de maximale capaciteit van de weg (van 5000 mvt/etmaal). De richtlijn voor erftoegangswegen wordt dus niet overschreden. Er is dan ook sprake van een geschikte locatie voor een woon- en zorgcomplex.

Conclusie:

De locatie aan de Sluisweg is een geschikte locatie voor een woon- en zorgcomplex op basis van de capaciteit die de weg aankan. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

2. Parkachtige omgeving

Van de parkachtige omgeving blijft in de nieuwe situatie niets over. Het aanzien vanaf de Sinnebuorren zal niet direct worden geschaad, maar de hoogte van het wooncomplex wordt wel bestreden. Er ontstaat 941 m2 meer verharding. Door de grote parkeerplaats moet een heuvel en veel groen verwijderd worden. Daardoor blijft bijna geen ruimte meer over voor groen. Het aanzien van het complex vanaf een deel van de Sluisdijk, Aukebaes en Hettebaes krijgt vanwege het grote parkeerterrein het karakter van een bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

Niet in geschil is dat door het mogelijk maken van een nieuw woon- en zorgcomplex meer versterking ontstaat aan de Sluisdijk. In 2008 heeft de gemeente een onderzoek gedaan naar ideeën die kunnen bijdragen aan structurele verbeteringen van het functioneren van het centrum van Joure. Deze ideeën zijn samengebracht in een schetsboek met een korte omschrijving en een zeer globale kostenindicatie in de Visie Centrum Joure beleidsdocument.

Dit document, Sinnebuorren Ambachtskwartier, is de eerste aanzet voor verdere planontwikkeling en optimalisatie van de ideeën aangegeven in de Visie Centrum Joure met betrekking tot één onderdeel van het centrum, de Sinnebuorren en museumomgeving. In de visie voor de vernieuwde Sinnebuorren als onderdeel van het waterfront Joure, heeft het gemeentebestuur aangegeven dat op de plek van de oude Vegelinshof hogere gestapelde bebouwing mogelijk zal worden. De reden hiervoor is het plein meer een omsluiting te geven. Daarnaast heeft de plek potentie voor zowel wonen als aanvullende voorzieningen zo aan de rand

van het centrum, vol op de zon en met voldoende groen aan de randen. De westzijde van het plangebied is daarbij vooral parkachtig en de bebouwing is hierop afgestemd.

Het plan dat op grond van deze mogelijkheden is ontwikkeld is het voorliggende woon- zorgcomplex. De functies op de begane grond passen binnen de sfeer van de rand van het centrum en zijn goed bereikbaar vanuit de woonbuurten, waar deze functies op gericht zijn (huisartsen/apotheek en ontmoetingscentrum). Het hogere gebouw omvat zorgappartementen, met daaronder de parkeergarage.

Door het mogelijk maken van deze functies en de gestapelde appartementen zal er meer verharding ontstaan en zal groen verdwijnen, maar er blijft nog genoeg ruimte over voor groen in en vooral rondom het plangebied. De groenbestemmingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Joure – Westermeer blijven gelden rondom het plangebied. Evenals de feitelijke invulling van de groeninrichting rondom het plangebied.

Het parkeerterrein en de tuin rondom het gebouw worden door groene heggen omzoomd. De auto's worden daardoor voldoende afgeschermd en de gebouwen krijgen daardoor een mooie overgang naar de parkachtige omgeving.

De heuvel die wordt aangehaald valt voor een groot deel buiten het plangebied en blijft daar in principe behouden. In ieder geval behoudt dit deel een groene invulling. Een bijzondere waarde is aan de heuvel overigens niet toegekend.

Conclusie:

De versterking leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Het plan blijft voldoende ingebed in een parkachtige omgeving en doet recht aan de ligging aan de rand van het centrum. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

3. Parkeren

De parkeerplaatsen in de parkeergarage mogen niet worden meegenomen in de totale berekening. De reden hiervoor is dat deze niet over en weer beschikbaar zijn. De bewoners en hun bezoekers kunnen eventueel wel gebruik maken van het parkeerterrein, maar andersom kunnen bezoekers van andere voorzieningen geen gebruik maken van de parkeergarage. Gevreesd wordt voor parkeren half op de stoep, zoals in het verleden het geval was. Er zijn te weinig parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is minimaal 59,6 en maximaal 76,6 parkeerplaatsen. Dit zijn gemiddeld 68 parkeerplaatsen, 10 parkeerplaatsen meer dan in het plan zijn meegenomen.

Reactie gemeente:

De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn wel onderling uitwisselbaar. Bijlage 1 'overzicht parkeerbehoefte' van de toelichting neemt hierover een tekstuele correctie op (dit nieuwe overzicht is als bijlage 2 bij deze nota zienswijze gevoegd). Het leek eerder dat de 27 parkeerplaatsen alleen voor de appartementen gereserveerd waren. Per appartement is een parkeerplaats gereserveerd. Dit betekent een aantal van 20 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Zeven parkeerplaatsen in de parkeergarage kunnen mee worden gerekend in de parkeerbehoefte van de overige functies. De parkeerbehoefte van de overige functies is als volgt: minimaal geldt $75,6 - 16$ parkeerplaatsen voor de appartementen = 59,6 pp; maximaal geldt $102,7 - 26$ parkeerplaatsen voor de appartementen = 76,7 pp. Het gemiddelde is 68,15 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dat gereserveerd is op het buitenterrein is 58. Daarbij komen de 7 overige parkeerplaatsen in de parkeergarage. Het totaal aantal parkeerplaatsen is dan 65. Deze 65 parkeerplaatsen vallen binnen de bandbreedte en voldoen aan de normen die worden gehanteerd. Daarnaast worden voor pieksituaties geen parkeerplaatsen aangelegd.

Ten tijde van het gebruik van gebouw Vegelinshof door Theresiahuis was er sprake van 63 zorgwoningen. Op dat moment waren veel minder parkeerplaatsen beschikbaar, namelijk 22 parkeerplaatsen. Dit aantal zou niet meer voldaan hebben aan de huidige parkeerberekening. Destijds is uitgegaan van de bestaande

situatie. Op basis van de huidige parkeerberekening hadden dit 38 parkeerplaatsen moeten zijn. Een gevolg van te weinig parkeerplaatsen is dat elders wordt geparkeerd. In de nieuwe situatie worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie:

Het totaal aantal parkeerplaatsen (65) voldoet aan de normen die worden gehanteerd. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen. Er wordt alleen een tekstuele correctie in bijlage 1 bij de toelichting aangebracht.

4. Ontsluiting

De knelpunten qua ontsluiting liggen op Het Zand en de Aukebaes als verlengde van de Sluisdijk. Op deze wegen staan veel voertuigen geparkeerd. Ook verhinderen de vele korte bochten en T-splitsingen de doorvoer. De aansluiting van het nieuwe fietspad vanaf de Midstraat komt hier ook nog op uit. Beweerd wordt dat 80% van de bezoekers uit zuidoostelijke richting komt. Tabel 1 in het bestemmingsplan kan beter uitgedrukt kunnen worden in mvt/uur. Wanneer de huisartsen spreekuur houden dan is er sprake van de hoogste verkeersgeneratie. Uitgaande van CROW-kencijfers, is er sprake van veel hogere verkeersintensiteit gedurende 4 uren op werkdagen, 2 uren 's morgens en 2 uren 's middags. De 405 mvt/etmaal zal zich voor de huisartsenpraktijk zich vooral afspelen in de vier uren zoals aangegeven. Dit betekent 100 mvt/uur, waarvan in theorie 80 % via de Aukebaes zou komen. De andere zorgverleners hierbij opgeteld, komen er gedurende deze 4 uren nog 20,7 mvt/uur bij. Dit betekent gedurende 4 uren per (werk)dag 120 mvt/uur en dus 2 mvt per minuut. Voor de driesprong Aukebaes – Sluisdijk betekent dit dat 96 mvt/uur gedurende 2x 2 uren op werkdagen.

Reactie gemeente

De aanname dat 80% van de bezoekers uit zuidoostelijke richting komt, wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd. Het lijkt ons niet aannemelijk dat 80% van de bezoekers via de Aukebaes komt. Het verkeer zal zich op de Sluisdijk naar zowel het oosten als het westen verspreiden.

De aanname dat alle verkeer gedurende vier uren per dag de bestemming zal bereiken, danwel verlaten is ons inziens niet aannemelijk. Er wordt uitgegaan van een grotere spreiding over de dag, waardoor de aangegeven piekbelasting lager zal zijn. In alle genoemde scenario's wordt de maximale wegcapaciteit (met oog op verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en onevenredige hinder van verkeer) overigens niet overschreden.

Conclusie:

De maximale wegcapaciteit van de Aukebaes (erftoegangsweg) wordt niet overschreden. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

D. Slotconclusie

De locatie aan de Sluisweg is een geschikte locatie voor een woon- en zorgcomplex op basis van de capaciteit die de weg aankan. De verstening leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Het plan blijft voldoende ingebed in een parkachtige omgeving en doet recht aan de ligging aan de rand van het centrum.

Het totaal aantal parkeerplaatsen (65) voldoet daarbij aan de normen die worden gehanteerd. Er wordt ter verduidelijking alleen een tekstuele correctie in bijlage 1 bij de toelichting aangebracht. Dit heeft betrekking op de onderlinge uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. De maximale wegcapaciteit van de Aukebaes (erftoegangsweg) wordt niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze niet wordt overgenomen.

<u>Bijlage 1</u>	Zienswijze
<u>Bijlage 2</u>	Overzicht parkeerbehoefte

Joure, 4 april 2016

Aan: Gemeenteraad De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC te Joure.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk.

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv. - 4 APR. 2016	Verg. out
Nr. _____	

Kopie Griffier

Geachte gemeenteraad,

Graag geef ik mijn visie op het ontwerpbestemmingsplan Joure – Sluisdijk.

Om te beginnen vind ik het plan voor een woon- en zorgcentrum, zoals wordt voorgesteld door Zorggroep Hof en Hiem, in economische en praktische zin een doordacht en goed plan. Echter, mijn visie is dat Sluisdijk 30 niet de geschikte plaats is om het te realiseren.

Het plangebied is natuurlijk grotendeels in eigendom van Zorggroep Hof en Hiem, maar het complex zou beter gerealiseerd kunnen worden op een locatie aan een weg met betere toegankelijkheid. Ik weet niet hoe ik dat soort wegen moet noemen, maar ik bedoel wegen als E.A. Borgerstraat/Helmhout/Scheen/Harddraversweg/Geert Knolweg/Haskerveldweg etc., zoals ook nu de huisartsenpraktijk Skipsleat, apotheek en therapieën aan het Helmhout gevestigd zijn.

Het plangebied wordt omschreven als een parkachtige omgeving, maar daar blijft in de nieuwe situatie weinig of niets van over. Vanaf De Sinnebuorren zal het 't aanzien niet direct schaden, alhoewel ik de hoogte van het wooncomplex zou willen bestrijden. De toename van verharding van het complex met 941 m² kan door het toepassen van zogenaamde Groene daken gecompenseerd worden voor het waterschap, maar dat lost voor de leefomgeving niets op natuurlijk. Voor de leefomgeving blijft het 941 m² meer verharding.

Door de grote parkeerplaats, waarvoor een heuvel en veel groen verwijderd moet worden, blijft bijna geen ruimte over voor groen. Het aanzien van het complex vanaf een deel van de Sluisdijk, Aukebaes en Hettebaes krijgt vanwege het grote parkeerterrein het karakter van een bedrijventerrein.

Verder wil ik graag ingaan op de getallen en weergaven die worden beschreven in het ontwerpplan betreffende verkeer en parkeren.

Parkeren: (Overzicht parkeerbehoefte)

In de berekening van de parkeerbehoefte worden de parkeerplaatsen in de parkeergarage meegenomen in de totale berekening. Echter dat acht ik niet juist, omdat niet alle parkeerplaatsen over en weer beschikbaar zijn. Bewoners en hun bezoekers kunnen eventueel wel gebruik maken van het parkeerterrein, maar andersom kunnen bezoekers van de andere voorzieningen geen gebruik maken van de parkeergarage.

Ik ben daar vooral op gespitst omdat er ten tijde van het gebruik van gebouw Vegelinshof door Theresiahuis vaak tijdens vergaderingen half op de stoep van de Sluisdijk geparkeerd werd. Handhaving was niet aan de orde.

Kortom de parkeerplaatsen in de parkeergarage mogen in mijn ogen niet meegerekend worden in de berekening van parkeerterrein buiten. Ik denk dat er daarentegen wel rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat bewoners en/of bezoekers van de woonappartementen gebruik gaan maken van het buitenparkeerterrein.

De parkeergarage niet meegerekend kom ik dan volgens de bijlage op een parkeerbehoefte van minimaal 59,6 en maximaal 76,6 parkeerplaatsen, wat gemiddeld 68 parkeerplaatsen oplevert op het terrein, 10 parkeerplaatsen meer dan in het plan zijn meegenomen. Zelf als ik de minimum berekening aanhoud (59,6) zijn er te weinig parkeerplaatsen. Als er tijdens huisartsensprekken ook vergaderingen van thuiszorginstellingen gaan plaatsvinden is het parkeerterrein geheel ontoereikend.

Ontsluiting: (tabel 1)

Joure ligt in een landelijke gemeente en is een landelijk dorp, wat er op een bepaalde weg in theorie is toegestaan is iets anders dan dat het ook normaal is voor een landelijk dorp.

Er wordt gesproken over Sluisdijk als erftoegangsweg en dan vervolgens over Appelwijk/Tolhûswei en Elias Annes Borgerstraat. Over het verlengde van de Sluisdijk, Het Zand en Aukebaes wordt niet gesproken en daar liggen nu juist de bottlenecks. Een deel van Het Zand wordt beperkt door de vele geparkeerde voertuigen en doorvoer op de Aukebaes tussen nummer 2 en 24 is zeer beperkt door de korte bochten en T-splitsingen. Hierbij komt ook nog de aansluiting van het nieuwe fietspad vanaf de Midstraat, via de Sinnebuorren.

De meeste bezoekers van het zorgcomplex wonen in zuidoostelijke richting van Sluisdijk 30, richting Aukebaes. Ik durf te beweren dat 80% van de bezoekers uit zuidoostelijke richting komt. Die 80% wordt weliswaar op de driesprong Aukebaes – Sluisdijk in tweeën gesplitst, maar die T-splitsing moet het wel verwerken. Ik kom hieronder in detail op terug.

Tabel 1 in het bestemmingsplan is erg globaal opgezet, er wordt gesproken van mvt/etmaal, maar het zou naar mijn mening beter uitgedrukt kunnen worden in mvt/uur. (Ik neem aan dat dit motorvoertuigen per uur betekent) Met name op de uren dat huisartsen spreekuur houden is er de hoogste verkeersgeneratie van het complexplan. Uitgaande van wat de CROW-kencijfers kenbaar maken kom ik op een veel hogere verkeersintensiteit gedurende 4 uren op werkdagen, 2 uren 's morgens en twee uren 's middags.

Volgens de tabel staan er voor de huisartsenpraktijk 405 mvt/etmaal, maar dat zal zich vooral afspelen in de vier uren hierboven aangegeven. Dat zou betekenen dat dit 100 mvt/uur zouden zijn, waarvan in theorie 80% via de Aukebaes zou komen.

Als ik de verkeersgeneratie van de andere zorgverleners erbij optel, Fysiotherapieën en Apotheek, dan komen daar nog eens gedurende die 4 uren een aantal bij. Gedurende 8 uren komen er volgens de tabel $(102+38+13+13)/8 = 20,7$ mvt/uur bij.

Gedurende 4 uren per (werk)dag is dat ruim dan 120 mvt./uur en dus 2 mvt per minuut.

Voor de driesprong Aukebaes – Sluisdijk betekent dat $120 \times 0,8 = 96$ mvt/uur gedurende 2 x 2 uren op werkdagen.

Als ik alles bij elkaar neem dan maak ik bezwaar tegen het huidige bestemmingsplan omdat er uiteindelijk te weinig ruimte voor is in deze vorm en de ontsluiting niet goed is vanwege de locatie aan de niet geschikte wegen Sluisdijk/Aukebaes/Het Zand.

Tevens is alles zo krap bemeten dat op en om het complex geen groen genoeg meer overblijft om de omschrijving "parkachtig" te dragen.

Hoogachtend,

G. Hoekstra
Aukebaes 22
8501RR Joure



RECEPTIE
DE FRYSKE MARREN
INGEKOMEN

04 APR. 2016

Gemeenteraad De Fryske Marren

Postbus 1

8500 AC Joure



omschrijving

CBS buurtgegevens (2010)
Gemeente: Skarsterlan
Buurt: centrum
Bevolkingsdichtheid: 2026 personen / km²

CROW - Kencijfers parkeren en parkeergeneratie (317 - uitgave oktober 2012)

Tabel 1:

Stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten

Gemeente

Gemeente: Skarsterlan

categorie

weinig stedelijk

(500-1000 adressen/km²)

571 adressen/km²

bron RIVM 2013 - omgevingsadressendichtheid/gemeente

Tabel 2:

Indeling woonmilieutype

Landelijk

V Centrum Dorps

(woonplaats met minder dan 10.000 huishoudens (woningen))

Tabel 3:

Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen

per woning per weekdagemaal naar

woonmilieutype

6,3

functie	bvo	m2	aantal parkeerplaatsen	
			min.	max.
Zorgunits				
categorie: verpleeg- en verzorgingstehuis		min max		
parkeerkencijfers (per wooneenheid)		16 16 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 0,5 0,7			
		8 11,2	8	11,2
Zorgappartementen				
categorie: aanleunwoning en serviceflat		min max		
parkeerkencijfers (per woning)		20 20 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 0,8 1,3			
		16 26	16	26
Ziekenhuis Tjongerschans	bvo	150 m2		
categorie: ziekenhuis		min max		
parkeerkencijfers (per 100 m2 bvo)		1,5 1,5 x		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 1,4 1,6			
		2,1 2,4	2,1	2,4
Huisartsenpraktijk(centrum)	bvo	917 m2		
categorie: huisartsenpraktijk		min max		
parkeerkencijfers (per behandelkamer)		20 20 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 2 2,5			
		40 50	40	50
Apotheek				
categorie: apotheek		min max		
parkeerkencijfers (per apotheek)		1 1 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 2,1 2,6			
		2,1 2,6	2,1	2,6
Fysiotherapie				
categorie: fysiotherapiepraktijk		min max		
parkeerkencijfers (per behandelkamer)		3 3 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 1,1 1,6			
		3,3 4,8	3,3	4,8
Cesar therapie				
categorie: fysiotherapiepraktijk		min max		
parkeerkencijfers (per behandelkamer)		1 1 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 1,1 1,6			
		1,1 1,6	1,1	1,6
Thuiszorg kantoorruimten	bvo	118 m2		
categorie: kantoor (zonder baliefunctie)		min max		
parkeerkencijfers (per 100 m2 bvo)		1,18 1,18 x		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 1,6 2,1			
		1,9 2,5	1,9	2,5
Multifunctionele ruimte	bvo	163 m2		
categorie: wijkcentrum (klein)		min max		
parkeerkencijfers (per 100 m2 bvo)		1,63 1,63 x		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld n.v.t. n.v.t.			
		0 0	0	0
Dietiste				
categorie: fysiotherapiepraktijk	netto	min max		
parkeerkencijfers (per behandelkamer)		1 1 st		
weinig stedelijk / centrum	gemiddeld 1,1 1,6			
		1,1 1,6	1,1	1,6
			75,588 min.	102,68 max.
				89,133 gemiddeld
parkeerplaatsen parkeergarage			27	
parkeerplaatsen op terrein			58	