
Lemmer - Pampusstraat, Parksstraat

Bestemmingsplan

29 mei 2024



Lemmer - Pampusstraat, Parksstraat

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Dynhus
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 23-820-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 29 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Mer-beoordeling	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering	14
4.4	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Ecologie	16
4.7	Bodemkwaliteit	18
4.8	Watertoets	18
4.9	Archeologie	20
4.10	Cultuurhistorie	21
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	22
4.12	Planologische zones	23
5	Juridische regeling	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de regels	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.3	Economische uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

- Bijlage 1 Zonnestudie
- Bijlage 2 Natuurtoets
- Bijlage 3 Stikstofberekening
- Bijlage 4 Activiteitenplan ontheffing Wnb
- Bijlage 5 Bodemonderzoek brandweerkazerne
- Bijlage 6 Resultaten watertoets
- Bijlage 7 Nota inspraak en overleg
- Bijlage 8 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

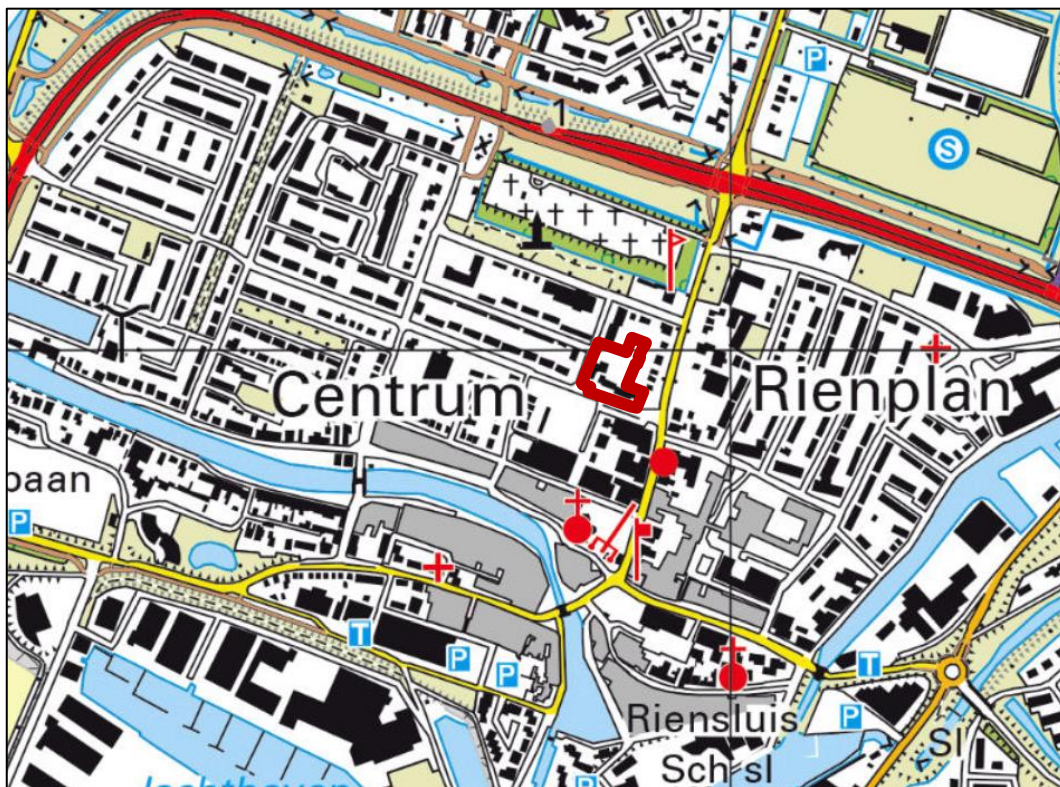
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op enkele percelen in het gemengde woongebied dat ten noorden van het centrum van Lemmer ligt. Het gaat om de locatie van het groene-kruis gebouw en de inmiddels gesloopte brandweerkazerne aan de Pampusstraat en een woongebouw met 22 appartementen. Het plan is opgesteld om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van 43 appartementen in twee woongebouwen. Omdat de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan moderne woningen en het plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt, wil de gemeente medewerking verlenen aan het opstarten van een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de transformatie mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van het centrum van Lemmer, op de hoek van de Pampusstraat en de Parksstraat. Het deel dat is gericht op de Pampusstraat is de voormalige brandweerkazerne en het voormalig consultatiebureau. Aan de zijde van de Parksstraat staat een woongebouw. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemmingen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

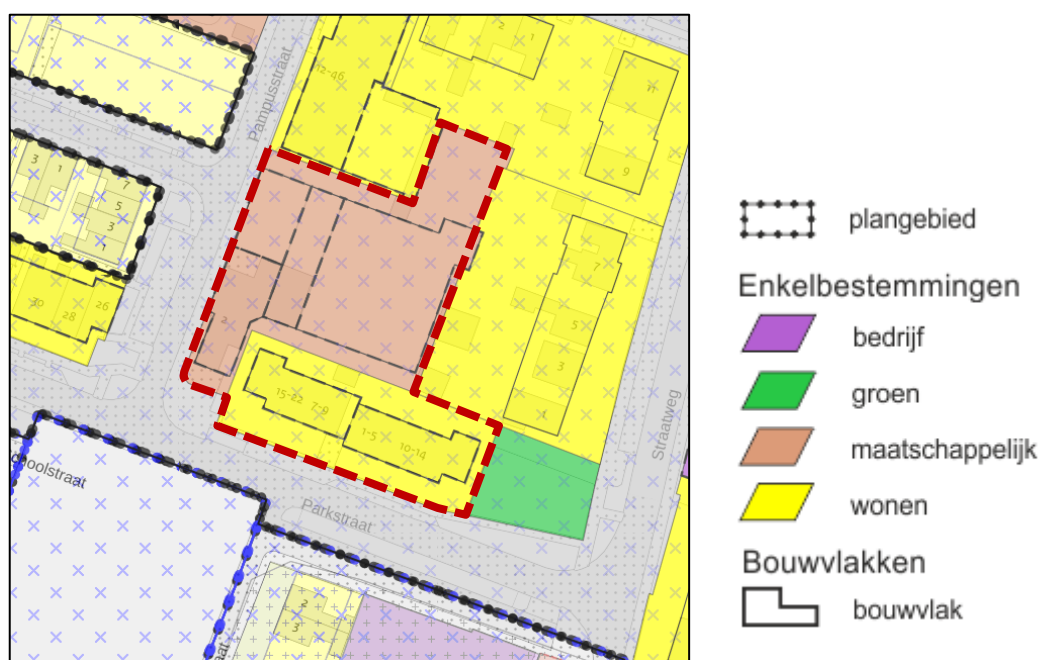


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Lemmer – Binnen de rondweg en Tramdijk West*, dat is vastgesteld op 27 mei 2020. Het heeft hierin deels de bestemming ‘Maatschappelijk’ en deels de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’. Binnen de maatschappelijke bestemming wordt niet voorzien in woningbouw en in beide bestemmingen wijkt de nieuwe inrichting in situering en bouwhoogte af van de bouwregels. Daarom is de beoogde inrichting in strijd met het bestemmingsplan.

Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de Zeebuurt. Dit is grotendeels een wederopbouwwijk in de schil van het centrumgebied. Het is een gemengd woongebied, waar naast het wonen ook voorzieningen zijn. De omgeving is in de laatste jaren sterk in ontwikkeling geweest. In de 2019 is de brandweerkazerne binnen het plangebied gesloopt, in 2021 is er ten zuiden van het plangebied begonnen met de ontwikkeling van een supermarktllocatie met parkeerkelder. Onlangs is er aan de Zuiderzeestraat, direct ten westen van het plangebied, begonnen met een wijkvernieuwingsproject. Aan de noordzijde hiervan ligt, op korte afstand vanaf het plangebied, een basisschool met kinderopvang.

De omgeving wordt gekenmerkt door een strakke en rationele stedenbouwkundige opzet. Hier is met name sprake van rijwoningen in één of twee bouwlagen met een kap. De woningen hebben een oriëntatie op de straat, waarbij de rooilijn voornamelijk de straat volgt. In de Parkstraat staat binnen het plangebied nog een woongebouw bestaande uit drie bouwlagen en aan de Pampusstraat het groene-kruisgebouw, waarin een consultatiebureau was gevestigd. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op en langs de openbare weg. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van twee woongebouwen met in totaal 43 appartementen. Aan de zijde van de Pampusstraat komt woongebouw met 15 appartementen. De bouwmassa hiervan is opgebouwd uit drie bouwlagen op een half verdiepte bouwlaag met bergingen. Aan de Parkstraat komt een samengestelde bouwvorm, die gedeeltelijk bestaat uit vier bouwlagen en gedeeltelijk uit twee bouwlagen. Het lage deel komt nabij de woningen aan de Straatweg. Ook hier wordt uitgegaan van een half verdiepte bouwlaag, waarmee de gevels geheel aan de openbare ruimte grenzen en verrommeling door tuintjes wordt voorkomen. Alle buitenruimten zijn balkons. Zowel langs de weg als op het achterterrein wordt voorzien in parkeergelegenheid. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

Enkele gevelbeelden zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Gevelbeelden Parkstraat en Pampusstraat

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan is in nauwe afstemming tussen architecten TWA Architecten en de stedenbouwkundigen van de gemeente De Fryske Marren tot stand gekomen. De aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuren en de bebouwing van het wijk zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt geweest. Op de hoek van de twee wegen is ingezet op een open groen hof met daarin een (hoogte)accent, dat de overgang vormt van het meer stedelijke centrumgebied naar de wijk.

In het nieuwe stedenbouwkundige plan heeft de bebouwing een eigen massa en uitstraling, maar is het van belang dat de bebouwing aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het perspectief van de Bantegastraat bevindt zich een ruimtelijk accent, dat aansluit op de schaal/volume van bebouwing aan de overkant van de Parkstraat (nieuwe Albert Heijn), wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en een overgang vormt van het centrumgebied naar de wijk. Door de loodrechte positionering in de as en het volgen van de bestaande bouwvlakken ontstaat er een open en groen entreehof voor beide gebouwen op de hoek van de Pampusstraat en Parkstraat. Het achterterrein wordt toebedeeld aan parkeren met een juiste balans tussen verharding en groen/bomen/hagen.

De volumes kennen een half verhoogde plint van 1,5 meter, waardoor de gebouwen geen blinde gevels (voor bergingen) hebben. Ook biedt dit de mogelijkheid voor een hoge, ruimtelijke entree. Alle buitenruimten zijn balkons, waardoor een nette scheiding ontstaat tussen openbaar en privé. De onderbouw (de eerste 1,5 meter) wordt omgeven door begroeiing, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de groene openbare ruimte.

Het project betreft drie volumes met elk een eigen hoogte, die aftrapt naar de stedenbouwkundige maat en volumes. Het laagste, oostelijke volume is met twee bouwlagen gericht op de Straatweg. Het hoogste volume van 4 bouwlagen richt zich naar de Bantegastraat. En het volume van 3 bouwlagen sluit aan op de Pampusstraat. Zo kennen de gebouwen een gerichtheid naar 3 oriëntaties.

Een vogelvluchtopname van de nieuwe bebouwing in de bestaande structuur van de wijk is gevisualiseerd in de impressie in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Impressie nieuwe bebouwing

Omdat de nieuwbouw vooral aan de Parkstraat hoger wordt, zijn er vanuit de omgeving zorgen geuit over schaduwvorming. Om hier een goed inzicht in te krijgen is een zonnestudie uitgevoerd. In deze studie wordt de maximale planologische invulling op basis van het huidige bestemmingsplan, verdeeld over vier tijdstippen en vier seizoenen, vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. De zonnestudie is opgenomen in bijlage 1. De beelden zijn getoetst normen of richtlijnen van het TNO. Bij de 'strengere TNO-norm' dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november ten minste 3 bezonningsuren aanwezig zijn. Hieraan wordt voldaan.

Architectuur

Lemmer kenmerkt zich door ambachtelijke baksteenarchitectuur. Zo heeft het voormalige groene kruis gebouw aan de Pampusstraat een unieke toepassing van metselwerkdetails in de gevel, namelijk metselwerkkaders rondom de kozijnen in het Delftse school idioom. De kozijnen zijn omkaderd wat de gevel reliëf geeft. Dit ambachtelijke karakter dient als inspiratie voor een moderne vertaling met verwijzing naar het oude.

Uit de unieke wijze van kaderen van de kozijnen, kunnen verschillende variaties gegenereerd worden, waardoor een vriendelijke en speelse uitstraling wordt gecreëerd. De basis is een kader van 2,5m breed en 2,6m hoog. De kaders worden verdiept uitgevoerd waardoor een sprekend beeld ontstaat. De steenkleuren geel/bruin en rood/bruin zijn afgeleid uit de kleuren van de bestaande gebouwen op de locatie. De dakrand suggereert daken als beëindiging van het gebouw, waardoor het gebouw zich beter voegt in de schaal van de omgeving. De compositie, materialisatie en dakrand geven het gebouw een humane woonuitstraling.

De gebouwen kennen twee entrees: de utilitaire entree aan de achterzijde voor de bewoners en een formele entree aan het groene entreehof. Vervolgens kennen de gebouwen een heldere ontsluiting in het hart van het gebouw, vanwaar uit alle appartementen bereikbaar zijn. Binnen de gebouwen is variatie aanwezig in 2-kamer- en 3-kamerappartementen, die zoveel mogelijk voldoen aan de richtlijnen van woonkeur. De oppervlaktes van de appartementen zijn respectievelijk ruim 50 m² en ongeveer 70 m². Hierdoor zijn de appartementen geschikt voor meerdere doelgroepen. In eerste instantie wordt ingezet op een 60+’ers. Omdat het nog niet geheel duidelijk is of deze doelgroep voor de kleine appartementen voldoende belangstelling heeft, zal een deel mogelijk voor een jongere doelgroep worden benut.

Functionele inpassing

Het woonprogramma wordt ingepast in een gemengde woonomgeving, waarin het wonen en andere functies door elkaar voorkomen. In de directe omgeving zijn geen bedrijven met grote mate van milieubelasting. Paragraaf 4.3 gaat hier verder op in.

Parkeren

Voor herontwikkelingen in de stedelijke gebieden acht de gemeente het van groot belang dat hierdoor geen extra belasting van de parkeerterreinen ontstaat. Daarnaast moet worden gezorgd voor adequate mogelijkheden voor het stallen van fietsen.

Parkeren van auto’s legt in centrumgebieden en de schil daaromheen een relatief grote druk op de omgeving. In de omgeving van het plangebied wordt overwegend in de openbare ruimte geparkeerd. Daarvoor is ruimte gereserveerd, waaronder bij de realisatie van de nieuwe Albert Heijn. Het uitgangspunt voor dit plan is dat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toeneemt.

Voor het parkeren hanteert de gemeente parkeernormen uit de Beleidsregels Parkeren 2017. Voor de appartementen moeten 1,4 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd, waarmee een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen voor de 43 appartementen is. In het plangebied wordt voorzien in 37 parkeerplaatsen. Vier daarvan zijn bestaand en liggen in de openbare ruimte. Volgens de parkeernorm moeten dus 27 auto’s in de openbare ruimte parkeren.

Op basis van de beleidsregels wordt de parkeerbehoefte van de oude/huidige situatie in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. In de huidige situatie zijn er 22 woningen, die allemaal volledig in de openbare ruimte moeten parkeren. Voor deze woningen is de parkeerbehoefte in de openbare ruimte 31 parkeerplaatsen. Het voormalige consultatiebureau had ook een parkeerbehoefte, maar die wordt in de parkeerbalans niet meegenomen.

Voor fietsparkeren is geen beleid vastgesteld. Wel is van belang dat de nieuwe bewoners een plek hebben om een fiets te stallen. De Leidraad Fietsparkeren gaat uit van 2 – 3 fietsparkeerplaatsen per appartement. Voor de appartementen wordt daarom voorzien in voldoende ruime bergingen, waarin minimaal 2 fietsen gestald kunnen worden.

Geconcludeerd wordt dat de parkeerdruk op de omgeving afneemt van minimaal 31 naar 27 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de beleidsregels Parkeren 2017. Het plan veroorzaakt geen extra druk op de omgeving.

Verkeersafwikkeling en -generatie

Op basis van de kentallen van het CROW, zoals bepaald in Publicatie 381, hebben appartementen in de schil rondom het centrum een verkeersgeneratie van maximaal ongeveer 6 mvt/etmaal. Dit plan leidt daarmee tot een verkeersgeneratie van 258 mvt/etmaal, 186 meer dan in de huidige situatie. Dit verkeer kan in twee richtingen afgewikkeld worden, via de Markerstraat en via de Parkstraat, waarbij het via de Straatweg direct aansluit op de Rondweg N359. De ontsluitende wegen zijn voldoende gedimensioneerd voor de afwikkeling van dit woonverkeer.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk. In paragraaf 3.3 is omschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente De Fryske Marren geldt. Hiermee is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Lemmer overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader. Bij de inrichting is hier ook al rekening mee gehouden, door het binnenterrein niet geheel te verharderen voor parkeren, maar ook ruimte te laten voor groen.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd op de kaarten bij de verordening.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening 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 schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie De Fryske Marren

Het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de Omgevingsvisie De Fryske Marren, die is vastgesteld op 21 december 2022. De omgevingsvisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de gemeente. Voor het bebouwd gebied is de centrale opgave ‘goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied’. Daarbij wordt extra aandacht gegeven aan specifieke doelgroepen, waaronder starters en ouderen. Daarbij wil de gemeente vooral bouwen waar de meeste vraag is, waaronder in Lemmer. Het plan sluit naadloos aan bij deze ambities voor het bebouwd gebied.

Voor de omgeving waarin het plangebied ligt worden ook enkele concrete uitspraken gedaan. Het plan ligt in een woonbuurt met veel half vrijstaande en geschakelde woningen. De gemeente ambieert hier het wonen in een rustige, gevarieerde en gezonde buurt met ontmoetingsplekken, ruimte voor sport, activiteiten en natuur, een duurzame en circulaire woningvoorraad en wonen voor iedereen op de juiste plek. Eén van de opgaven is het vernieuwen van verouderde bebouwing. Daarop zet dit bestemmingsplan in. Bovendien past het huisvesten van ouderen en starters nabij het (voorzieningen)centrum goed bij de ambities.

Op de hiervoor beschreven manier past het plan binnen de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie 2019 - 2023 en Uitvoeringsprogramma Woningbouw

In de Woonvisie De Fryske Marren 2019 - 2023 heeft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor periode 2019 – 2023 vastgelegd. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun eigen mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren.

De gemeente wil vooral daar bouwen waar de meeste vraag naar woningen is. In de kernen Joure, Lemmer en Balk vertoont zich een grotere vraag dan in de andere kernen, dus zal een groter deel van het uitvoeringsprogramma in deze drie kernen voorzien zijn. De gemeente geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan plannen die voorzien in de kwalitatieve ambities uit de woonvisie: middenhuur en sociale huur voor starters en ouderen, wonen met zorg, duurzaamheid en het flexwonen. De prioriteitstelling is in het afwegingskader nader uitgewerkt.

Dit plan voorziet in een duurzaam programma van woningen, mede geschikt voor en gericht op ouderen. Dit past zeer goed bij de locatie, nabij diverse voorzieningen, en komt tot uiting in de beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor scootmobielen en een lift.

De gemeente verwacht dat de woningvoorraad nog met circa 1.000 woningen zal groeien tussen 2020 en 2029. Deze bouwruimte is gebaseerd op bevolking- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân die in juni 2020 is vastgesteld. Het aantal van 21 extra woningen (43 minus de 22 bestaande appartementen) is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026. Er zijn 45 appartementen opgenomen in de prestatieafspraken. Het plan maakt daarmee deel uit van de Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland en Provincie Fryslân. Het programma is hiermee in lijn met de Woonvisie De Fryske Marren 2019 – 2023.

Duurzaamheidsvisie 2013-2030

Op 31 oktober 2012 heeft de gemeente de Duurzaamheidsvisie Fryske Marren vastgesteld. In de visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid verwoord. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende thema's, zoals energie, water, grondstoffen, groen/natuur en sociaal. De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn:

1. In 2030 is de gemeente onafhankelijk van fossiele energiebronnen.
2. In 2030 is er een robuust watersysteem.
3. In 2030 is duurzaam grondstoffen-/materiaalgebruik en (lokale) kringlopen gemeengoed.
4. In 2030 is zowel de biodiversiteit als de hoeveelheid groen en natuur toegenomen.
5. In 2030 is elk dorp/kern actief op het gebied van duurzaamheid.

In 2030 wil de gemeente onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. Voor de kortere termijn (2020) is met betrekking tot wonen als doel gesteld dat 20% van alle gebouwen energieneutraal is. Daarnaast wordt ingezet op het groen inrichten van de omgeving van de gebouwen die uitnodigt tot natuurlijk spelen. Er wordt ingezet op samenwerking voor bewustwording van inheemse flora en fauna. Wat betreft water, wordt ingezet op 100% afkoppeling van hemelwater en maximaal hergebruik van regenwater. Het gebruik van leidingwater wordt teruggedrongen waarbij ook ingezet wordt op gedrag.

Voor aanvragen vanaf 1 juli 2018 geldt bovendien dat er gasloos gebouwd moet worden. Dit betekent voor dit plan dat de woningen niet aangesloten worden op gas en dus via duurzame energie-opwekking verwarmd moeten worden. De exacte uitwerking is voor het bestemmingsplan niet relevant, mits deze oplossingen binnen de regels gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zullen

duurzaamheidsinitiatieven die vanuit het dorp, dan wel particulieren, ontstaan door de gemeente gefaciliteerd worden.

Welstandsnota

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft op 22 april 2015 de Welstandsnota De Fryske Marren 2014 gewijzigd vastgesteld. Met de nieuwe welstandsnota is ook het welstandsbeleid aangepast. De welstand toets of een bouwplan aan de minimale beeld- en kwaliteitseisen voldoet en past in de omgeving. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

De toekomstige woningen liggen in het welstandsgebied 'Buurten met een individuele opzet'. Bij de bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de welstandscriteria die voor dit gebied gelden. De welstandsnota biedt hiervoor een passend kader.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een planvoornemen blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingsituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden voortkomend uit de omgevingsaspecten voor het plangebied beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het planvoornemen.

4.2 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

In dit geval is er sprake van transformatie van een bestaand bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied. Voor dit plan geldt dat de nieuwe woningen worden ingepast in een gemengd gebied.

Toetsing

Ten zuiden van de Parkstraat zijn bedrijven aanwezig, waaronder een supermarkt met parkeerterrein en een taxicentrale. Deze functies vallen onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 10 meter tot woningen in een gemengd gebied hoort. Het bestemmingsplan voor deze functies is ook gericht op bedrijvigheid die passen in een gemengd gebied (categorie A en B).

Verder ligt op 20 meter ten noordwesten van het plangebied de Daltonschool. Dit is een basisschool met kinderdagverblijf. Dergelijke functies vallen ook in milieucategorie 2. Er wordt ook hier voldaan aan de richtafstand voor woningen in een gemengd gebied. Verder geldt voor een school dat deze horen bij een woongebied. Stemgeluid van spelende kinderen is dan ook uitgesloten van milieutechnische toetsing, waarmee woningen geen belemmering vormen voor scholen.

Bovendien ligt het plan omsloten door bestaande woningen en komen de woningen ook niet dichterbij de bedrijvigheid aan de overzijde van de Parkstraat of dichterbij de school. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwbouw.

4.4 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Het centrumgebied en de schil, waaronder de wegen rondom het plangebied, vallen in een 30 km/uur-zone. De rondweg (provinciale weg N359) ligt op ruim 200 meter ten noorden van het plangebied, waarmee het ook niet binnen de geluidszone van deze weg valt. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht. Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van de ontwikkeling in het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2. De resultaten zijn hierna verwoord.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000- gebieden

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is IJsselmeer, op ongeveer 2,5 kilometer (zie figuur 3.1). Vanwege de tussenliggende bebouwing en infrastructuur worden mogelijke negatieve gevolgen van het initiatief op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied -met uitzondering van het onderdeel stikstofdepositie- op voorhand met zekerheid uitgesloten.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het IJsselmeer. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitats liggen in de

Rottige Meethe & Brandemeer, op ongeveer 10 kilometer ten oosten van het plangebied. Dit plan heeft een mogelijk effect op de stikstofdepositie op deze gebieden, als gevolg van verkeer in de gebruiksfase en (tijdelijk) door inzet van materieel in de aanlegfase.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 6 mvt/etmaal per woningen. Voor dit plan gaat het dan om 258 mvt/etmaal, 186 meer dan in de huidige situatie. Dit verkeer gaat in elk geval op de rondweg op in het heersende verkeersbeeld.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 49 weken, 38 uur de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.400 uren inzet en een diesilverbruik van 21.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=490). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen altijd lager dan het verkeer in de gebruiksfase (258 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt op ongeveer 1,6 kilometer van de dichtstbijzijnde begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN), gelegen ten westen van Wijhe. Gezien de aard van de plannen en het feit dat het plangebied volledig omsloten wordt door bebouwing en infrastructuur welke een afscherpende werking hebben, wordt significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN met zekerheid uitgesloten. De regels ten aanzien van het NNN in de provincie Fryslân staan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Verdere stappen in het kader van de bescherming van het NNN, zoals een nadere toetsing, zijn niet aan de orde.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is als onderdeel van de natuurtoets een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Uit de quickscan is gebleken dat een aantal gebouwdelen geschikt zijn als nest- en/of verblijfplaats van huismus, gierwaluw en vleermuizen.

In dit kader is een nader onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn binnen het plangebied twee paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis, drie nestplaatsen van huismus en twee nestplaatsen van gierwaluw aangetroffen. Deze zullen als gevolg van de sloopwerkzaamheden verloren gaan. Er zijn verder geen beschermde natuurwaarden aangetroffen binnen het plangebied. Op basis van het nader onderzoek is een Activiteitenplan opgesteld, op basis waarvan een ontheffing

op de Wnb is verleend door provincie Fryslân. Als volgens de voorwaarden (mitigatie en compensatie) van de ontheffing, opgenomen in een ecologisch werkprotocol, wordt gewerkt, zijn de plannen uitvoerbaar binnen de kaders van de Wnb. Het activiteitenplan is opgenomen in bijlage 4.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

In het kader van de grondoverdracht van de locatie van de brandweerkazerne is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Verder zijn de te slopen gebouwen onderzocht op aanwezigheid van verdachte materialen, zoals asbest en chroom-6.

Uit het verkennend bodemonderzoek zijn enkele verontreinigingen gebleken. Het gaat om de locaties van enkele historische dempingen. Graafwerkzaamheden ter plaatse van deze verontreinigingen wordt namelijk gezien als een sanerende handeling en is niet toegestaan zonder BUS-melding en/of saneringsplan. Voorafgaand aan grondverzet wordt een beschikking te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Fryslân). Geadviseerd wordt om de saneringswerkzaamheden af te stemmen op de toekomstige functie, bestemming en inrichting van de locatie. Mogelijk is het afdekken van de verontreiniging (leeflaagconstructie) eveneens een optie. Bij de uitvoering van de plannen wordt hiermee rekening gehouden. De extra kosten zijn meegenomen in de begrotingen en leiden niet tot een onuitvoerbaar plan. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

De overige onderzoeksresultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen en vormen geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie.

Ook uit de andere onderzoeken zijn geen resultaten gekomen die de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Op 5 juli 2023 heeft Wetterskip Fryslân per mail een aanvullend wateradvies toegezonden. Dit advies is ook in deze paragraaf verwerkt.

Toetsing

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Wetterskip Fryslân hanteert als uitgangspunt dat verharding die minder dan 5 jaar geleden aanwezig was, als 'bestaande verharding' mag worden beschouwd. Dit is relevant, want bij het verwijderen van de brandweerkazerne in 2019 is veel verharding verdwenen. Voor dit plan wordt ervanuit gegaan dat de locatie, behoudens enig groen rondom het bestaande appartementengebouw, geheel verhard is. In de nieuwe situatie is het terrein ook grotendeels verhard, maar er is geen sprake van een toename van verharding. Het is daarom niet nodig om compenserende maatregelen te nemen.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het plan houdt hier rekening mee, door zoveel mogelijk groen in het plan in te passen en de ruimte niet geheel functioneel in te richten voor bijvoorbeeld parkeren.

In de huidige situatie is enige lokaal wateroverlast bekend. Dat heeft te maken met de lagere ligging van enkele tuinen aan de oostzijde. Het waterschap adviseert op dit punt om ervoor te zorgen dat water uit het plangebied niet afstroomt op deze tuinen. Dit geldt ook voor de afstroming naar de gemeentelijk weg zuidelijk. Dit kan worden voorkomen door het terrein niet naar die zijden te laten aflopen en waar mogelijk water vast te houden. Dit aspect wordt, in overleg met Wetterskip Fryslân, nader uitgewerkt. Waar mogelijk worden kansen benut om de huidige watersituatie te verbeteren.

Drooglegging

Het waterschap geeft aan dat het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op -0,25 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van

1:100. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1 op 100 jaar. Wetterskip Fryslân adviseert om het vloerpeil van de nieuwe bebouwing boven het maatgevend boezempeil -0,25 m NAP aan te leggen.

Het plangebied ligt in gebied met een vast peil op -1,4 m NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer +0,1 m NAP. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Speciale aandacht is er voor de halfverdiepte bouwlaag. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met het waterpeil.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Onlangs is een gescheiden stelsel aangelegd. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het hemelwaterriool.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het watersaspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

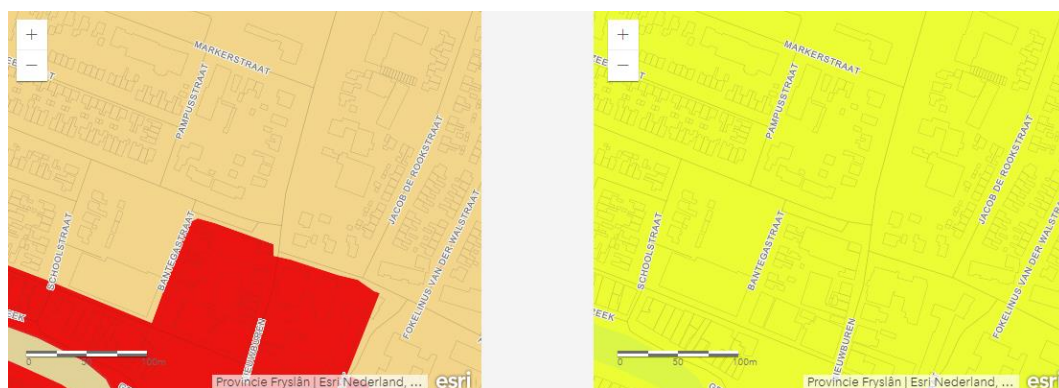
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van

de kaarten is weergegeven in figuur 4.1. Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 5.000 m². Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen ligt de vrijstellingsgrens ook op 5.000 m².



Figuur 4.3 Fragment kaarten FAMKE

Op grond van de FAMKE wordt een bestemmingswijziging gezien als ingreep. De grootte van de ingreep is gelijk aan oppervlakte van de eventuele versterking die planologisch wordt mogelijk gemaakt. Omdat de het plangebied kleiner is dan 5.000 m² is, valt de omvang van de ingreep altijd onder de vrijstellingsgrens. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

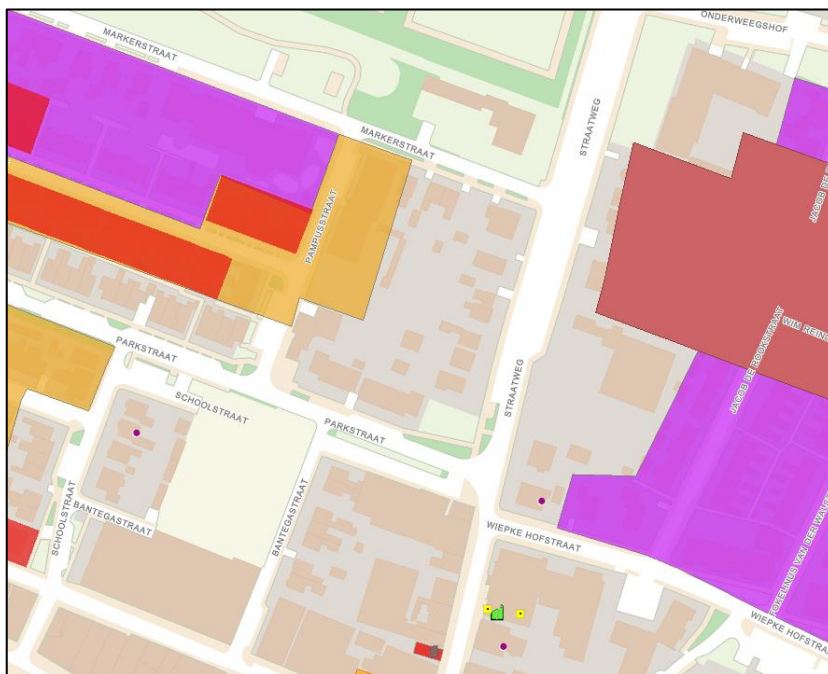
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische 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.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart zijn voor de omgeving van het plangebied voor de wederopbouw wijken van belang. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. De oranje en paarse gebieden zijn wederopbouw wijken.



Figuur 4.2 Fragment CHK

De noordwestelijke hoek van het plangebied valt binnen deze aanduiding. De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken. Met dit plan worden deze structuren gerespecteerd. Er is geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden binnen het plangebied, zoals monumenten of historische boerderijplaatsen, waarmee rekening gehouden moet worden.

4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Lemmer en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 43 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt

bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen – Woongebouw’. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Wonen - Woongebouw

Binnen de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ is een woongebouw met bijbehorende terreinen mogelijk. Het woongebouw is vastgelegd binnen een bouwvlak, waarbij geldt dat ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, hier buiten mogen steken (tot maximaal 1,5 meter). De maximale bouwhoogte is per bouwdeel vastgelegd. Het aantal woningen is per bouwvlak gemaximeerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het plan maakt deel uit van een groter wijkvernieuwingsproject rondom de Zuiderzeestraat. De buurt is hierin actief betrokken en geïnformeerd, waarbij ook de woongebouwen binnen het plangebied zijn gecommuniceerd. Op 2 oktober 2023 is weer een informatiemoment georganiseerd, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de actuele situatie, waaronder het proces van dit bestemmingsplan. Belanghebbende zijn daarbij gewezen op de mogelijkheid tot inspreken op het voorontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn voorgelegd aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân voor een reactie. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak.

De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak en overleg. Deze is opgenomen in bijlage 7. In de inkomen reacties leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve zijn twee aanpassingen doorgevoerd. De plangrens is aan de oostzijde aangepast, waarmee deze niet is afgestemd op de huidige bestemming, maar op de kadastrale percelen, waarop het initiatief betrekking heeft. Verder is de maximum bouwhoogte van het zuidwestelijk deel op verzoek van de architect aangepast van 15 naar 16 meter. De dakopbouw is namelijk net hoger dan 15 meter.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 8 december 2024 tot en met 18 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden behandeld in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze is opgenomen in bijlage 8. De zienswijzen en de beantwoording daarvan worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 29 mei 2024 besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven dat de toelichting op twee onderdelen is aangepast en aangevuld. Omdat het juridisch bindende deel niet is aangepast, is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 43 appartementen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.