

**Bestemmingsplan Luitzen  
Wagenaarstraat Heerenveen**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Plegt Vos
Rapportnummer:	RB 40.029
Datum vrijgave:	Januari 2021
Opsteller:	De heer H. de Roo
Goedkeuring:	De heer M. Beek

## Inhoudsopgave

.....	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....	3
1.1 Aanleiding en ligging .....	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan .....	4
1.3 Doel .....	5
1.4 Verantwoording .....	5
1.5 Leeswijzer .....	5
2. HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING .....	6
2.1 Huidige situatie .....	6
2.2 Het gewenste bouwplan .....	7
3. HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....	10
3.1 Rijksbeleid .....	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur .....	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	10
3.2 Provinciaal beleid .....	10
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007 .....	10
3.2.2 Verordening Romte Fryslân .....	11
3.3 Gemeentelijk beleid .....	11
3.3.1 Addendum Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020 .....	11
3.3.2 Woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2016-2026 .....	12
3.3.3 Welstandsnota 2016 .....	12
4. HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....	13
4.1 Inleiding .....	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie .....	13
4.3 Bodem .....	14
4.4 Ecologie .....	15
4.5 Externe en fysieke veiligheid .....	17
4.5.2 Conclusie .....	18
4.6 Geluid .....	19
4.6.1 Wegverkeerslawaaï .....	19
4.6.2 Spoorweglawaaï .....	19
4.7 Geur .....	20
4.8 Bedrijven en milieuzonering .....	20
4.9 Luchtkwaliteit .....	21
4.10 Water .....	21
4.11 M.e.r.-beoordeling .....	22
4.12 Kabels, leidingen .....	23
5. HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID .....	24
6. HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN VOOROVERLEG .....	25
7. HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....	26
7.1 Algemeen .....	26
7.2 Toelichting op de verbeelding .....	26
7.3 Toelichting op de planregels .....	27

## Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Aanleiding en ligging

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In voorliggend bestemmingsplan gaat het om een herontwikkeling van de locatie Luitzen Wagenaarstraat 34 te Heerenveen.

Aan de Luitzen Wagenaarstraat 34 in Heerenveen is een voormalig schoollocatie momenteel braakliggend. Initiatiefnemer is voornemens om 9 koopwoningen te realiseren in 2 blokjes van respectievelijk 4 en 5 woningen. Het bestemmingsplan heeft een maatschappelijke bestemming die het bouwen en gebruiken van woningen niet toestaat op deze locatie. Hierdoor is het project in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.2). Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied.



Fig. 1.1: Een weergave van de ligging van het plangebied

Op de hierna weergegeven figuur is een projectie opgenomen van de situatietekening van het bouwplan waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft. In hoofdstuk 2 wordt dieper ingegaan op het gewenste bouwplan.



Fig. 1.2: Weergave plantekening

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplan 'Heerenveen – Midden', dat is vastgesteld op 9 december 2013. Op het perceel rust een enkelbestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte en bebouwingspercentage ten behoeve van de maatschappelijke bestemming.



Fig. 1.3: Een weergave van de plankaart van de beheersverordening.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen: met daaraan ondergeschikt:
  - speel- en spelvoorzieningen;
  - wegen en paden;
  - water;
  - nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
  - parkeerterreinen;
  - tuinen, erven en terreinen;
  - bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

De gronden gebruiken voor woningbouw is niet toegestaan. Daardoor kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de 9 woningen.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

### **1.3 Doel**

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient (aantoonbaar en gemotiveerd) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### **1.4 Verantwoording**

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

### **1.5 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

## 2. Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de gronden aan de Luitzen Wagenaarstraat en Kempenaerssingel te midden van Heerenveen. Het plangebied betreft een voormalige schoollocatie. Inmiddels is het schoolgebouw gesloopt en ligt er een braakliggend terrein te wachten op woningbouw. De omgeving kenmerkt zich als een bestaande woonwijk. In figuur 2.1 en 2.2 is het plangebied weergegeven, voor en na de sloopwerkzaamheden.

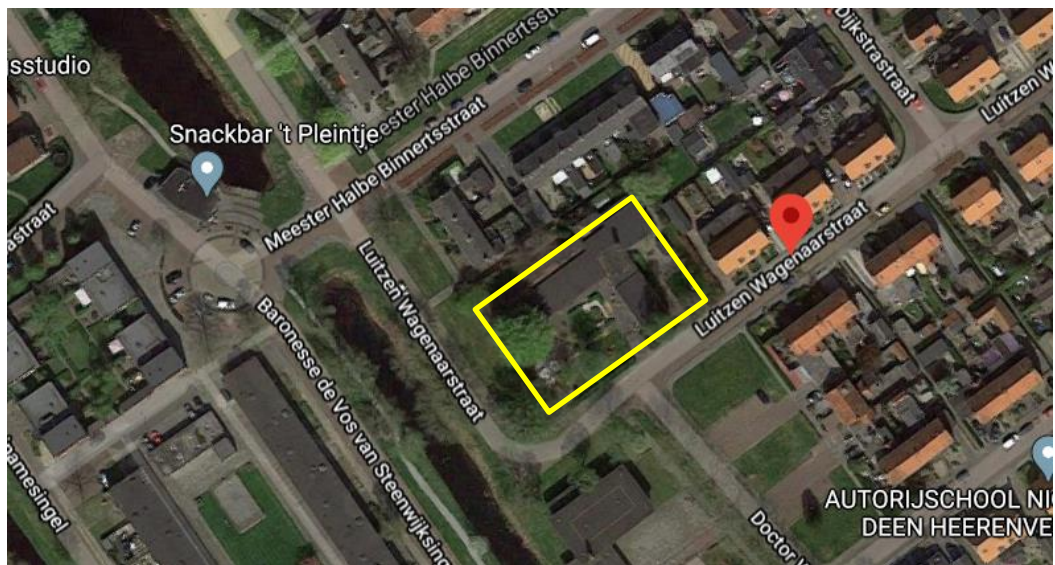


Fig. 2.1: In het gele kader het plangebied gelegen, met daarop de voormalige schoollocatie.



Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen, met daarop het braakliggend terrein na de sloopwerkzaamheden.



Fig. 2.3: Noordwestzijde van het plangebied.



Fig. 2.4: Zuidwestzijde van het plangebied.

## 2.2 Het gewenste bouwplan

De initiatiefnemer wil in het plangebied 9 koopwoningen realiseren. Het plangebied is na de sloop van het voormalig schoolgebouw braakliggend. De initiatiefnemer heeft het voornemen om deze plek een kwaliteitsimpuls te geven en een lege plek op te vullen met woningbouw.

Het project voorziet in 9 woningen, gebouwd in 2 rijen van 4 en 5 woningen. De rij van 4 woningen is (frontaal) gelegen aan de Luitzen Wagenaarstraat. De rij van 5 woningen is gelegen 'om de hoek' aan de Kempenaersingel.

De woningen hebben 3 bouwlagen, 2 bouwlagen met woonfuncties en een zolder op de 2<sup>e</sup> verdieping. De woningen worden energiezuinig en duurzaam uitgevoerd. Elke woning heeft een bergruimte in de tuin die via een gemeenschappelijke weg/voetpad is te bereiken. De inrichting van de percelen langs het openbaar toegankelijk gebied wordt voorzien van groene perceelafscheidings (beukenhaag).

Onderstaand een impressie van het project.



Fig. 2.5: Een 3D- impressie van de gevels van de woningen

#### Parkeren en verkeer (ontsluiting)

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen gemeente Heerenveen 2020. Het gebied ligt in 'overige bebouwde kom'. Er is sprake van 9 koopwoningen in het koopsegment 'midden'. Onderstaande tabel is van de genoemde Nota Parkeernormen.

Functies	Centrum Heerenveen	Schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied
	1 pp	2 pp	3 pp	4 pp
<b>Wonen*1</b>				
Koop, hoog segment > €350.000,-	1,6	1,7	2,0	2,2
Koop, midden segment €225.000,- – €350.000,-	1,3	1,5	1,7	1,9
Koop, laag segment < €225.000,-	1,1	1,2	1,4	1,4
Huur, hoog segment > €1000,-	1,3	1,5	1,7	1,8
Huur, midden segment < €1000,-	0,9	1,0	1,2	1,2
Huur, laag segment < liberalisatiegrens (2020: €737,14)	0,7	0,8	1,0	1,0
Kamerverhuur, zelfstandig niet-studenten (per kamer)	0,5	0,6	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig (per kamer)	0,2	0,2	0,2	0,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,7	0,7

\*1 Norm is inclusief 0,3 pp bezoekersparkeren welke openbaar toegankelijk moeten worden aangelegd.

Voor de parkeerbehoefte geldt dat er  $9 \times 1.7$  parkeerplaatsen = 15.3 = 16 parkeerplaatsen benodigd zijn.



De percelen van de bouwnummers 1, 6, en 9 voorzien elk in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de overige 10 parkeerplaatsen is voldoende ruimte in de buurt: langs de straat en in parkeerkoffers tegenover de locatie.



Fig. 2.8: Situatietekening van het plangebied met de invulling van het gebied.

### **3. Hoofdstuk 3 Beleidskader**

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Heerenveen op deze locatie.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

##### **3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking***

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Met voorliggend project is sprake van toename van 9 nieuwe woningen. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

#### **3.2 Provinciaal beleid**

##### **3.2.1 *Streekplan Fryslân 2007***

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de ruimte', dat is vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie zet in op concentratie van nieuwe woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Heerenveen is samen met Joure één van de bundelingsgebieden die door de provincie onderscheiden is.

De ambitie is het versterken van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. De herstructurering van voorliggende locatie past hier binnen.

Het beleid is vertaald naar regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Verordening Romte Fryslân.

### **3.2.2 Verordening Romte Fryslân**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie is sprake van 9 woningen. In de volgende paragraaf wordt beschreven dat het plan binnen het woonplan van de gemeente past. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014.

#### Conclusie beleid provincie Fryslân

De bouw van de woningen is in overeenstemming met het beleid van de provincie Fryslân.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Addendum Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020**

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2020 besloten in te stemmen met het verlengen van de woonvisie 2015 –2020 voor de periode van tenminste 2 jaar. Ter aanvulling op de bestaande woonvisie is er een aantal beleidsregels en een actueel woningbouwprogramma toegevoegd aan de Woonvisie met dit addendum. In het addendum wordt onder meer gestuurd op inbreiding. In het nieuwe woningbouwprogramma is sprake van overprogrammering van 152 woningen(11,6%). Er staan dus meer woningen geprogrammeerd dan het contingent (1.313 woningen van 2016 t/m2026) toelaat. Van de provincie mag de overprogrammering maximaal 20% zijn. Dit betekent in aantallen 262 woningen bovenop het door de provincie toegewezen contingent.

### Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

Naast de bestaande uitbreidingsgronden ligt de focus de komende jaren op inbreiding, transformatie en verbeteren van het bestaande. Om het donuteffect te voorkomen wordt ingezet op verbetering van de dorpskernen. Er is veel aandacht voor de bestaande gebouwde omgeving. Wijken, dorpen, gebouwen en de woonomgeving verouderen. Ook zet de vergrijzing door. Het wordt lastiger om het voorzieningenniveau in de dorpen in stand te houden. Daarnaast zien we een afnemende bevolkingsgroei. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een grote opgave voor de komende jaren. Er is een wisselwerking met de Transitievisie Visie Warmte (TVW) die eind 2021 wordt opgeleverd. In die visie beschrijven we de duurzame alternatieven voor aardgas, waarmee we onze ruim 25.000 woningen en gebouwen in Heerenveen kunnen verwarmen. Dit gebeurt stapsgewijs via wijkuitvoeringsplannen. Hier ligt een koppelkans met betrekking tot de ruimtelijke aspecten en de (verouderde) woningvoorraad. Het doel is om de woningvoorraad en de ruimtelijke structuur van wijken en dorpen op peil te houden en te verbeteren.

In de woonvisie wordt aangegeven dat er meer evenwicht in de woningmarkt ontstaat, waardoor de woningmarkt een omslag maakt van een aanbodsgestuurde naar een vraaggestuurde markt. Het gevolg hiervan is dat er aan de aanbodkant beter ingespeeld zal moeten worden op de behoefte aan onderscheidende woonmilieus en woningtypen.

In Heerenveen bestaan kansen om een sterker stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit nieuwe woonmilieu kan bijdragen aan de verbreding van het aanbod aan woningen en voorzien in de behoefte aan een verscheidenheid aan woningtypen. Door het toevoegen van 9 koopwoningen in een bestaand stedelijk gebied ontstaat een vergroting van het aanbod aan woningen. Ook het feit dat deze woningen duurzaam en energiezuinig worden gebouwd zorgt voor de beoogde verbreding en vergroting van de bestaande woningvoorraad.

### **3.3.2 Woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2016-2026**

Het woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van de Woonvisie 2.0. In dit woningbouwprogramma is de locatie aan de Luitzen Wagenaarstraat weergegeven als locatie waar 9 woningen gaan worden gerealiseerd (locatie Mieren nest). Dit woningbouwprogramma is bekend bij en geaccordeerd door Provinciale Staten. Het beoogde woningbouwplan is daarmee passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en gemeentelijk woningbouwbeleid.

### **3.3.3 Welstandsnota 2016**

Het welstandsbeleid is een onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. Welstand is niet alles bepalend, maar het belang van een goede ruimtelijke structuur staat voorop.

Een uitgangspunt van de nota is 'loslaten waar kan, sturen waar nodig'. Nadruk ligt op het gesprek vooraf waarbij de nota leidraad vormt, bij ontwikkeling binnen de bestaande structuur met beperkte omvang is sprake van een globale kader. Daarnaast gaat het om het vastleggen van een belangrijke kader. In het kader van een goede ruimtelijke structuur is het ontwerp aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze heeft inmiddels een positieve welstandsbeoordeling afgegeven.

## 4. Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In dit bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op grond van het geldend bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een dubbelbestemming Archeologie. Aangenomen wordt dat het gebied een lage verwachtingswaarde heeft. In de toelichting van het geldend bestemmingsplan lezen wij: *“Gelet op het consoliderende karakter biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500m<sup>2</sup>. Daarom bevat het bestemmingsplan geen aanvullende regels voor de bescherming van archeologische waarden.”*

Door MUG Ingenieursbureau b.v. is een archeologisch bureauonderzoek (onderzoekmeldingsnummer 4858521100 en verkennend booronderzoek (4858554100) uitgevoerd. Na dat onderzoek wordt het volgende geconcludeerd / geadviseerd:

#### Advies

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren op de onderzoekslocatie.

Door het ontbreken van een goed ontwikkelde podzol binnen (de hoger gelegen delen van) het onderzoeksgebied en het feit dat alleen in de uiterste, laagst gelegen oostkant van het gebied een dunne laag restveen op de top van het dekzand ligt, is de verwachting op archeologische resten uit de steentijd laag. De kans op het aantreffen van sporen uit de periode van na de veenontginningen wordt eveneens als laag ingeschat. Binnen het onderzoeksgebied liggen, naast verstoringen die te maken hebben met de onlangs gesloopte 20 e -eeuwse bebouwing, -minimaal- twee gedempte sloten of waterwegen die uit de 18e en 19e eeuw dateren.

Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

#### Cultuurhistorie

In het plangebied en/of nabije omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig die van invloed zijn op het project.

## 4.3

### Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Door Antea Group is een actualiserend bodem- en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem na de sloop van het schoolgebouw. In het schoolgebouw is asbest verwerkt geweest. Het asbestonderzoek wordt uitgevoerd om te controleren of er na de sloop van de gebouwen geen asbest in de bodem terecht is gekomen. Het rapport is bekend onder projectnummer 0456027.100, d.d. 13 december 2019 revisie 00. Het rapport is als bijlage bijgevoegd en geeft het hierna volgende beeld qua resultaten.

#### Grond

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de groenstrook aan de westzijde van het terrein in de bovengrond voor kwik en lood de achtergrondwaarden worden overschreden. In de bovengrond ter plaatse van het voormalige schoolgebouw en het omliggende terrein wordt verspreid over de locatie voor lood de Achtergrondwaarde overschreden. Op monsterniveau voldoen de monsters aan de Achtergrondwaarde. Verder zijn er voor geen van de geanalyseerde parameters verhoogde gehalten gemeten.

#### *Indicatieve toetsing Besluit bodemkwaliteit*

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond geclassificeerd is als 'altijd toepasbaar'.

#### Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 wordt enkel voor barium de streefwaarde overschreden. Deze concentratie wordt gezien als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie.

#### Voormalige ondergrondse tank

De voormalige ondergrondse tank is verwijderd uit de indicatief genomen grondmonsters blijkt dat voor geen van de geanalyseerde parameters (aromaten en minerale olie) worden de detectielimieten overschreden. De aanwezigheid van de ondergrondse tank heeft geen nadelige invloed gehad op de kwaliteit van de bodem.

#### Asbest

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grond is een totaal gewogen gehalte aan asbest aangetoond dat de interventiewaarde en de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) niet overschrijdt. Aanvullend onderzoek is derhalve niet nodig.

#### Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege het aantreffen van lood en kwik in de bovengrond verspreid over de locatie.

#### Aanbeveling

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende Interventiewaarde en de monsters op monsterniveau voldoen aan de Achtergrondwaarde.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

#### 4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

##### Gebiedsbescherming

Heerenveen ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar rondom Heerenveen dergelijke natuurgebieden wel aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Heerenveen gelegen. Het perceel is gelegen in een bestaand woonwijk. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Deelen, op circa negen kilometer afstand (zie figuur 4.1).

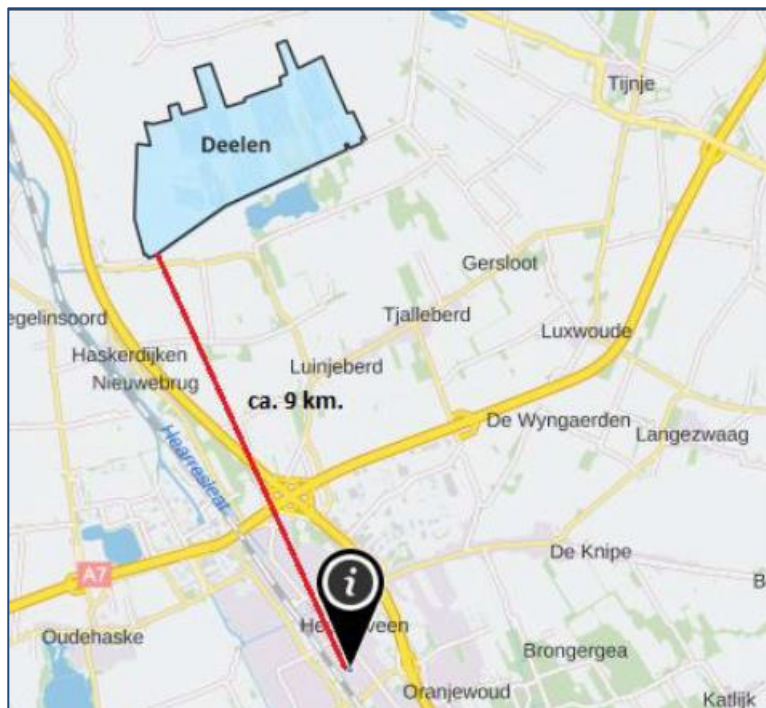


Fig. 4.2: Globale ligging plangebied (zwarte stip) ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (groen) (Bron: AERIUS Calculator).



Fig. 4.3: Ligging plangebied (rode asterisk) ten opzichte van het NNN (groen/blauw) (bron: Natuur overzichtskaart Provincie Fryslân).

Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een toename van 9 woningen. Of voorliggend project een bijdrage levert aan een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied dient nader onderzocht te worden. Daartoe is een AERIUS-berekening voor de bouw- en gebruiksfase van het project uitgevoerd.

#### Stikstof

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de aanleg- en/of gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor het betreffende plan is met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator (versie Oktober 2020) berekend of sprake is van (tijdelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en).

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

Voor de toelichting en volledige berekening met uitgangspunten wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen in de bijlagen / Ecologisch QuickScan.

#### Soortbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat de gronden onderdeel zijn van een habitat van (beschermde) soorten. Er is daarom een ecologische quickscan uitgevoerd.





Fig. 4.4: Weergave van het plangebied

Ter voorbereiding op de werkzaamheden in het plangebied is een 'Ecologische QuickScan' opgeleverd. Het rapport van EcoReest, projectnummer 200601, is als bijlage bijgevoegd.

Uit de QuickScan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Binnen het plangebied worden geen jaarrond beschermde nesten van vogels verwacht. In de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.
- Binnen het plangebied worden geen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen verwacht. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.

Bij de voorgenomen werkzaamheden, wordt geen overtreding verwacht op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

#### Zorgplicht

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

## 4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-

inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.

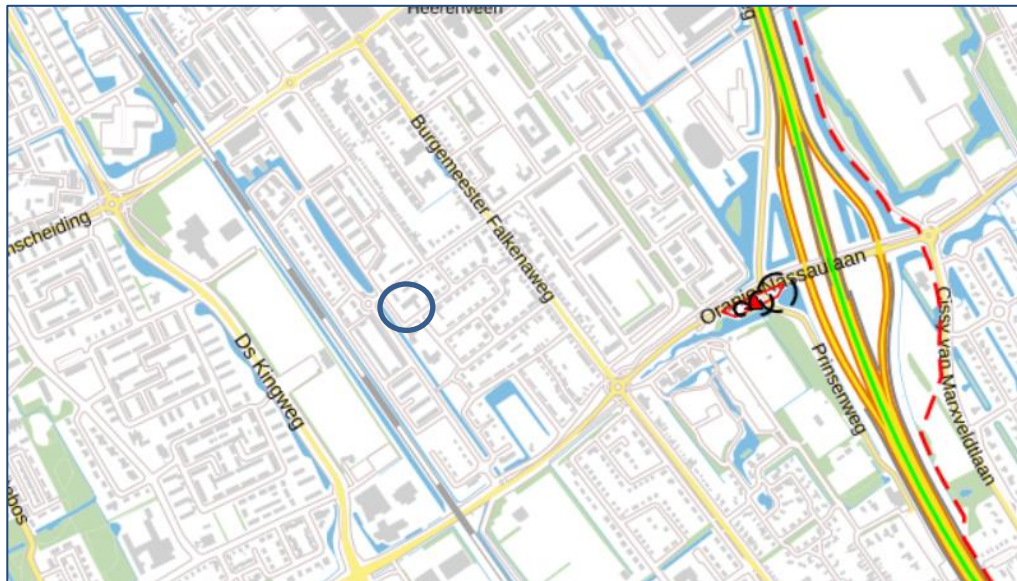


Fig. 4.5: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### 4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting. Ook zijn geen in direct omgeving inrichtingen aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

#### 4.5.1.2 *Buisleidingen*

Nabije het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het project.

#### 4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Op zeer ruime afstand is Rijksweg A32 gelegen. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risico PR. Deze weg heeft geen invloed op het plangebied.

#### 4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen.

#### 4.5.2 *Conclusie*

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

## 4.6 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

### 4.6.1 Wegverkeerslawaai

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn vanuit de Wet geluidhinder aan te merken als geluidsgevoelig objecten. Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar de maximale snelheid volgens ons maximaal 30 km/u geldt. Voor deze wegen gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.

### 4.6.2 Spoorweglawaai

Het plangebied is echter wel gelegen in de geluidzone van de spoorlijn Heerenveen – Wolvega. Ten gevolge van het spoorweglawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting op deze nieuwe woningen dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Uit onderstaande conclusie van het akoestisch onderzoek blijft dat de geluidsbelasting op de woningen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB blijft.

In opdracht van Plegt-Vos Noord b.v. te Assen is een akoestisch onderzoek spoorweglawaai uitgevoerd voor de nieuwbouw van 9 koopwoningen aan de Luitzen Wagenaarstraat te Heerenveen.

De woningen liggen binnen de zone van de spoorlijn Heerenveen - Wolvega. Daarom is in dit onderzoek de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet Geluidhinder.

De geluidsbelasting spoorweglawaai bedraagt op de woningen ten hoogste  $L_{den} = 48$  dB. Daarmee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Vanuit het aspect spoorweglawaai ontmoet de realisatie van deze woningen geen bezwaren.

Fysi-K adviesbureau

### Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

#### Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

### 4.7 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaand genoemd. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

### 4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van nieuwe woningen.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

In het betreffende gebied is overwegend sprake van een woongebied. Daarbij is gezien de overige bestemmingen zoals groen, tuin, wonen, verkeer en park sprake van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als 'gemengd gebied' en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

In directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig. In directe nabijheid van het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen. Op de hoek Doctor Wumkeslaan is een wijkcentrum gelegen. Voor maatschappelijke bestemmingen geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (voor het aspect geluid) tot gevoelige functies zoals de nieuwe woningen.

De maatschappelijke bestemming zijn op ruime afstand rondom de nieuwe woningen, en op grotere afstand dan 10 meter gelegen. De nieuwe woningen hebben geen zonering en (negatief) effect op het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en/of instellingen niet in hun planologische mogelijkheden worden beperkt en wat betreft de woonfuncties sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. De gewenste woningen geven geen onevenredige belemmering en zal ook niet nadelig belemmerd worden. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.10 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voorliggend project voorziet in een herontwikkeling van een locatie waar voorheen een school was gevestigd. Op deze locatie stond een schoolgebouw, aanverwante

bijgebouwen en een schoolplein. De totale verharding bedroeg 930 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie worden er 9 woningen met bijgebouw en erfverharding gerealiseerd. De totale verharding bedraagt in de nieuwe situatie 936 m<sup>2</sup> en daarmee is per saldo sprake van een toename van 6 m<sup>2</sup> aan verharding in het stedelijke gebied van Heerenveen. De drempelwaarde van 200 m<sup>2</sup> wordt hiermee niet overschreven, waardoor er geen water compenserende maatregelen vereist kunnen worden. Zie watertoets.

In de Wagenaarstraat ligt een gescheiden riool. De woningen aan die kant van het plan kunnen daar op aangesloten worden. In de Kempnaerssingel ligt een gemengd riool. Op termijn zal hier een hemelwater(riool) bij gelegd worden. Tot die tijd zullen de woningen op het gemengde riool aangesloten moeten worden.

#### Watertoets

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 projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt d.d. 19 juni 2020 bij het waterschap (kenmerk: 20200619-2-23596). De watertoets is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze zijn opgenomen in de leidraad watertoets. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten.

#### Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van het project niet in de weg.

### 4.11

#### **M.e.r.-beoordeling**

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn.

Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Er worden maar 9 woningen gerealiseerd. Deze worden ontsloten op de bestaande Luitzen Wagenaarstraat en kempnaerssingel. Er hoeven dan ook geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast

is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor de hele stad of een stadswijk. Dit project voorziet dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit de beoordeling in de hiervoor beschreven paragrafen dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

#### Conclusie

De ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer. Het doorlopen van een mer-procedure is niet nodig.

### **4.12 Kabels, leidingen**

Voor zover bekend komen in het plangebied geen planologische relevante kabels en leidingen voor. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een klic-melding gedaan. Deze wordt aan de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

#### Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het project niet in de weg.

## 5. Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (opstellen bestemmingsplan en leges) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De vergoeding van de gemeentelijke kosten wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Deze overeenkomst geldt als een anterieure overeenkomst en daarom hoeft de gemeenteraad geen grondexploitatieplan vast te stellen. Tevens wordt het aspect planschade meegenomen in deze overeenkomst. De plannen zijn daarmee economisch uitvoerbaar.



## 6. Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en Vooroverleg

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van het overleg met omwonenden dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

### Participatie

Vanuit de initiatiefnemer zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Alle direct omwonenden hebben een informatiebrief ontvangen, het project is op de BouwApp geplaatst en er is een informatief stuk geplaatst in de nieuwsbrief van Wijkbelang Heerenveen-Midden. Via de BouwApp zijn 7 reacties binnengekomen van omwonenden. Alle reacties zijn beantwoord. Ze gaven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de plannen. Een aantal reacties betrof belangstelling om een woning te kopen in het plan en vragen over de afmetingen van de woningen en percelen. Daarnaast was er een zorg over eventuele schade aan de eigen woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Schade aan bestaande woningen wordt zoveel mogelijk voorkomen door te bouwen met mortelschroefpalen. Die geven veel minder trillingen dan heipalen. Daarnaast zullen er voorafgaand aan de bouw opnamerapporten opgesteld worden van de omliggende bebouwing. Ook is er gevraagd naar het mogelijke behoud van bomen op de bouwlocatie. De meest bomen moeten gekapt worden, maar de karakteristieke boom op de hoek van de Luitzen Wagenaarstraat en Kempnaerssingel zal behouden blijven. Met een aantal omwonenden is telefonisch contact geweest.

### Vooroverleg

Het concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke overleg toezenden aan GS van Fryslân en Wetterskip Fryslân.

*PM Post aanvullen na ontvangst vooroverleg-reacties.*

### Ontwerpbestemmingsplan

*Volgt nog*

## **7. Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Toelichting op de verbeelding**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### 7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

#### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

##### Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 : Verkeer – Verblijf

De bestemming “Verkeer-Verblijf” heeft betrekking op de wegen en het openbaar gebied. De bestemming “Verkeer-verblijf” is bedoeld voor de woonstraten en hier ligt het accent op de verblijfsfunctie. Gebouwen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan.

##### Artikel 4 : Wonen - 2

In dit artikel zijn de bebouwingsregels opgenomen voor het bouwen van de woningen. Er staan regels in over goot- en bouwhoogtes, dakhelling en regels voor het kunnen bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woningen.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een wijzigingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

#### Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het wijzigingsplan.

#### Artikel 8 : Overige regels

In de Overige regels is verwoord over hoe omgegaan dient te worden met het parkeren.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 9 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

#### Artikel 10 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

**Projectgegevens**

Project : Luitzen Wagenaarstraat 34 te Heerenveen  
Projectnummer : RB 40.029  
IMRO-code : NL.IMRO.0074.BPLWagenaarstr-OW01  
Versie : 01  
Datum : Januari 2021