

**BESTEMMINGSPLAN**  
**OUDE- EN NIEUWEHORNE - DE FJILDEN**

**Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De  
Fjilden**

**CODE 122202 / 24-03-14**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING 1</b>	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige juridische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN EN UITGANGSPUNTEN 3</b>	
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De beoogde ontwikkeling	3
2. 3. Verkeer en parkeren	5
2. 4. Duurzaamheid	6
2. 5. Uitgangspunten	6
<b>3. BELEIDSKADER 7</b>	
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Waterbeleid	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN 12</b>	
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie	13
4. 3. Cultuurhistorie	14
4. 4. Water	15
4. 5. Milieuzonering	15
4. 6. Bodem	16
4. 7. Geluid	16
4. 8. Luchtkwaliteit	17
4. 9. Externe veiligheid	18
<b>5. PLANBESCHRIJVING 19</b>	
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
<b>6. UITVOERBAARHEID 22</b>	
6. 1. Maatschappelijk	22
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	23
6. 3. Grondexploitatie	23

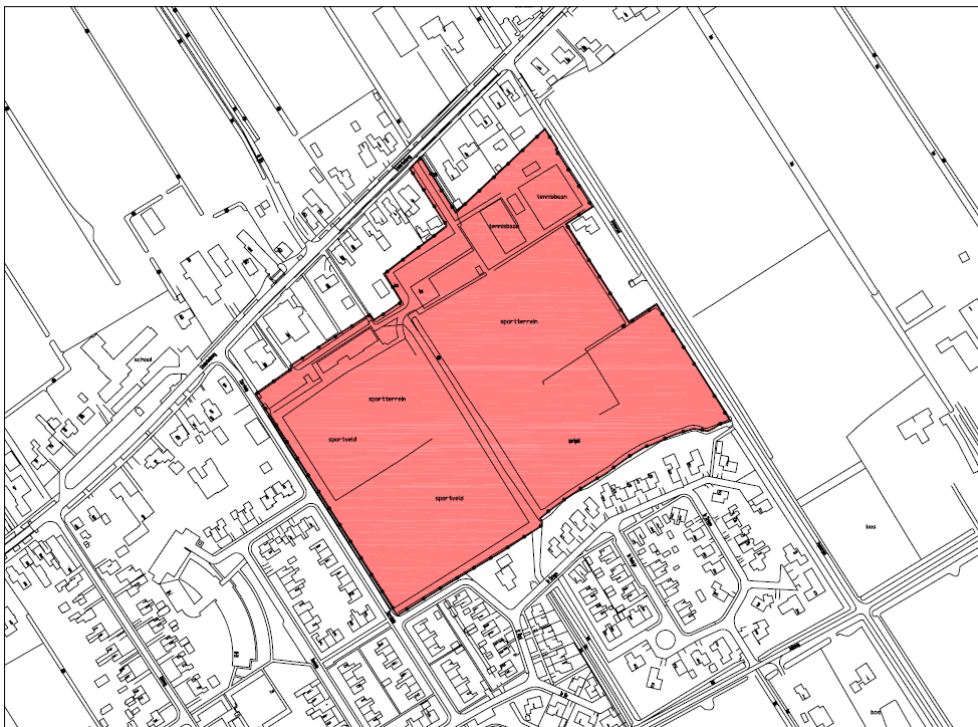
## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Ecologisch onderzoeken en ontheffing Flora- en fauna- wet</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Wateradvies</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Verkendend bodemonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Luchtkwaliteitsonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Antwoordnota stedenbouwkundig ontwerp</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Raadsstukken vaststelling</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied in het noordoosten van Nieuwehorne, grenzend aan Oudehorne. Op deze locatie waren tot voor kort de sportvelden van Nieuwehorne aanwezig. De sportvelden zijn recent verplaatst naar een noordelijk gelegen locatie en in gebruik genomen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Huidige juridische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne (vastgesteld op 7 september 2000 en goedgekeurd op 18 december 2000). Op basis van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken.

### 1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal, water- en gemeentelijk beleid

dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

## **2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN EN UITGANGSPUNTEN**

### **2. 1. Huidige situatie**

Het plangebied ligt in het oosten van het dorp Nieuwehorne, ten zuiden van de Schoterlandseweg. Ten zuiden, westen en noorden is het plangebied ingeklemd tussen woonbebouwing. Waarbij het ten zuiden en westen gaat om buurten van Nieuwehorne met vrijstaande, twee-onder-één-kap- of rijtjeswoningen. Ten noorden ligt lintbebouwing aan de Schoterlandseweg. In het oosten grenst het plangebied aan het Sevenaerpad (Oudehorne), met daarachter agrarische percelen. De oostzijde van het plangebied grenst daarmee aan het buitengebied.

In Nieuwehorne is er een structuur van noord-zuid georiënteerde lanen en wegen zichtbaar. Dit doet zich ook voor in en nabij het plangebied. Ten westen en oosten van het plangebied gaat het respectievelijk om de Sterrekamp en het Sevenaerspad. Daarnaast ligt er een laan in het plangebied zelf.

Het plangebied zelf bestond tot voor kort uit een sportcomplex, dat recentelijk is verplaatst. De omni-sportvereniging UDIROS maakte gebruik van dit sportcomplex. Binnen deze vereniging is het mogelijk om te volleyballen, voetballen, korfballen en gymnastieken. Gymnastieken is overigens alleen mogelijk in de gymzaal van de Sevenaerschool en dus niet in het plangebied. Ten behoeve van dit gebruik waren er diverse sportvelden en ook enkele tennisvelden in het plangebied aanwezig. Deze werden gebruikt door de tennisvereniging De Horne.

Langs de randen van het voormalige sportcomplex is er een groensingel aanwezig. Ook op het terrein is het nodige groen aanwezig. Zo is er op het midden van het terrein een noord-zuid georiënteerde laan met beplanting.

Het sportcomplex is ontsloten via de Schoterlandseweg en de Sterrekamp. De Schoterlandseweg vormt de ontsluitingsweg van het dorp.

Bij de sportvelden is een antennemast aanwezig.

### **2. 2. De beoogde ontwikkeling**

Het sportcomplex is verplaatst naar een locatie ten noorden van de Schoterlandseweg. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het sportcomplex is onlangs in gebruik genomen. Door de verplaatsing van het sportcomplex wordt het plangebied herontwikkeld met woningbouw. De nieuwe woonbuurt wordt De Fjilden genoemd. Voor de herontwikkeling wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het ontwerp van de nieuwe buurt is in figuur 2 weergegeven.

Uitgangspunt is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden. Hierdoor behoudt de buurt zijn groene landelijke karakter. Ook wordt de bestaande lanenstructuur in en nabij het plangebied zoveel mogelijk behouden. De bestaande lanenstructuur, bestaande uit de Sterrekamp, het Sevenaerspad en de laan in het

plangebied, wordt versterkt door de aanleg van een nieuwe laan in het verlengde van de bestaande noordelijke toegangsweg van het sportcomplex.



Figuur 2. Het ontwerp van de nieuwe buurt De Fjilden

De bebouwingsstructuur langs de lanen vormt samen met de groenstructuur de dragende structuur van het plan. In het westen is de dichtheid van de bebouwing wat hoger dan in het oosten. Hierdoor wordt de overgang van het dorp naar landschap zichtbaar gemaakt.

In de beeldkwaliteit van de woningen wordt er onderscheid gemaakt tussen de woningen aan de lanen en de daarachterliggende erven. Langs de paden wordt er gestreefd naar samenhang. Zowel in verschijningsvorm als in materiaal. Deze samenhang ondersteunt de hoofdstructuur van het plan. Op de erven is er meer verscheidenheid toegestaan. Het informele, dorpse karakter kan hier maximaal tot uiting komen.

De buurt krijgt een uitstraling die aansluit bij de rest van het dorp en het omliggende landschap. Het gaat hierbij om een dorpse architectuur die past bij Nieuwehorne. Moderne interpretaties zijn welkom maar wel met de basiskenmerken van de streekeigen bebouwing. Er wordt daarbij ingezet op woningen die zijn geïnspireerd op woudhuizen. Woudhuizen zijn karakteristiek in deze omgeving. De woudhuizen kenmerken zich door de asymmetrische kap en / of aanbouwen met lage goot. De inspiratie vanuit het woudhuis moet zichtbaar zijn in een bouwplan. Dit wordt verankerd in het beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota.

De locatie ligt grotendeels op de zandrug waarop de Schoterlandseweg is ontstaan. In de openbare ruimte is dit te ervaren door landschappelijke elementen te



gebruiken die passen bij een zandrug, zoals boswallen, lanen, greppels en natuurlijk beheerd gras.

In verband met regionale woningbouwafspraken wordt de buurt gefaseerd ontwikkeld (zie figuur 3). In de eerste fase kunnen 40 woningen ontwikkeld worden. De eerste fase is zo gekozen dat de woningen vanaf de bestaande omliggende wegen bereikt kunnen worden. In de tweede fase kunnen na 1 januari 2020 nog eens 60 woningen worden ontwikkeld. Hiervoor is een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3. Fasering buurt De Fjilden

De bestaande antennemast wordt verwijderd. In overleg met de betrokken instanties wordt naar een nieuwe locatie gezocht.

### 2. 3. Verkeer en parkeren

Ten aanzien van de wegenstructuur wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de noord-zuid georiënteerde wegen en lanen. De hoofdontsluiting van de nieuwe buurt wordt gevormd door een verbinding tussen de bestaande toegangsweg van het sportcomplex en de Sterrekamp. De weg ligt zo dat het geen directe snelle route is. Hiermee wordt sluipverkeer tegen gegaan. Er komt geen directe aansluiting op het Sevenaerspad, zodat het bestaande karakter daar zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

Naast woonstraten zijn er ook recreatieve paden. Het gaat dan vooral om de oost-west georiënteerde route door het plangebied en de bestaande noord-zuid georiënteerde laan in het midden van het plangebied. Deze laan in het midden van het

plangebied vormt een verbinding met de nieuwe sportvelden in het noorden, via de 8<sup>e</sup> wijk.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf. Alleen in het zuidwesten van het plangebied komen enkele parkeerhavens in de openbare ruimte te liggen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in de openbare ruimte langs de hoofdontsluitingsweg en straten te parkeren. Parkeren langs de hoofdontsluitingsroute en langs de straten is vooral bedoeld voor bezoekers.

## **2. 4. Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp bij millenniumgemeente Heerenveen. De woningen in het plangebied worden zoveel mogelijk met de kap op het zuiden georiënteerd om het opwekken van zonne-energie mogelijk te maken. Het vele (opgaande) groen wordt ingezet om het effect van hitte eilanden tegen te gaan.

Door de ligging op de zandrug is het eerder zaak het water vast te houden dan het af te voeren. Daarom is gekozen voor hergebruik van water en infiltratie van het regenwater in de bodem. Bestaande en nieuwe greppels bergen het water tijdens regenval waarna het in de bodem wegzakt.

## **2. 5. Uitgangspunten**

Flexibiliteit is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Flexibiliteit is nodig in het bestemmingsplan omdat De Fjilden in verschillende fasen wordt ontwikkeld in een periode van 10 tot 15 jaar. Daarbij is flexibiliteit gewenst.

Aan de andere kant moet er een zekere beeldkwaliteit worden gerealiseerd met dit bestemmingsplan. Met name langs de lanen wordt een hoge beeldkwaliteit nagestreefd.

Daarom wordt er (buiten de uit te werken woonbestemming) gewerkt met twee woonbestemmingen. In de woonbestemming langs de lanen is iets minder flexibiliteit. Dit uit zich door een strakke voorgevelrooilijn, waardoor er minder flexibiliteit is in het positioneren van een woning op de kavel.

De positionering van de woningen op de gebieden achter de lanen, de 'erven' genaamd, wordt meer vrij gelaten. Voor deze gebieden worden er daarom grote bouwvlakken opgenomen, waarbinnen een maximaal aantal woningen gebouwd mag worden. Het maximale aantal per bouwvlak wordt daarom wel vastgelegd.

Daarnaast wordt ook de hoofdstructuur van de buurt vastgelegd. Het gaat daarbij om de wegenstructuur en de bestaande groenstructuur in het midden van het plangebied. Bij de wegenstructuur wordt ook het oost-west georiënteerde wandelpad vastgelegd.

De regels en de verbeelding (plankaart) zijn mede gebaseerd op het dereguleringsbesluit 'bestemmingsplan tot bouwvergunning' van de gemeenteraad van 11 juni 2012

De uit te werken woonbestemming volgt de voorgenoemde uitgangspunten.

### 3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt er ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

##### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

##### ***Conclusie rijksbeleid***

De rijksbelangen raken het plangebied niet. Het rijksbeleid heeft dan ook geen gevolgen voor de genoemde ontwikkeling.

### 3. 2. Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Fryslân***

In het *Streekplan Fryslân* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Binnen dit vitale platteland worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Nieuwehorne is als overige kern aangewezen. Voor de overige kernen geldt een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen moet gericht zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. De woningbouwverdeling is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De buurt De Fjilden is gericht op de plaatselijke behoefte vanuit het dorp en de regio. Gesteld wordt dat het plan niet in strijd is met provinciaal beleid.

#### ***Verordening Romte Fryslân***

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. Hieronder volgt een weergave van de relevante regels voor dit bestemmingsplan en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar mee om gaat.

In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat mogelijkheden biedt voor woningbouw qua aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Geëerde Staten heeft.

#### ***Conclusie provinciaal beleid***

De ontwikkeling is in overeenstemming met provinciaal beleid. De ontwikkeling betreft een nieuw woongebied door middel van inbreiding. De aantallen de en de kwaliteit van de woningen komen overeen met het gemeentelijke woonplan.

### 3. 3. Waterbeleid

Het waterbeleid van Friesland is beschreven in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* (vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 7 november 2009) en het *Waterbeheerplan 2010 - 2015* (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap Fryslân op 10 november 2009).

Het waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van de thema's 'waterveiligheid', 'volgende water' en 'schoon water'. Het is gestoeld op twee principes voor duurzaam waterbeheer. Hiermee wordt een goed waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer nagestreefd. Het gaat om de tritsen:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zo veel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlakte-water. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

#### **Conclusie waterbeleid**

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt rekening gehouden met het waterbeleid. In het kader van het bestemmingsplan is er een watertoets uitgevoerd. De wijze waarop er met water wordt omgegaan en de resultaten van de watertoets zijn beschreven in paragraaf 4.4.

### **3. 4. Gemeentelijk beleid**

#### **Strategische Woonvisie 2010 - 2025, Van kwantiteit naar kwaliteit**

In de *Strategische Woonvisie 2010 - 2025, Van kwantiteit naar kwaliteit* (vastgesteld op 5 juli 2010) wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. Hierbij wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als middel genoemd. Onduidelijkheid is er over de woonwensen van de babyboomers. Tot slot wordt in de woonvisie de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar de vraag het aanbod bepaalt, een flinke weerslag heeft op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

Wonen speelt een belangrijke rol in het duurzamer maken van Heerenveen en het terugbrengen van energieverbruik. De gemeente spant zich naar vermogen in om een bijdrage te leveren aan de doelstelling zoals verwoord in het gemeentelijke *Milieubeleidsplan Stap nu over* (2008) om in 2020 de CO<sub>2</sub> uitstoot in de gemeente met 25% terug te brengen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Op de middellange tot lange termijn kunnen er mogelijk woonmilieus worden ontwikkeld die energieneutraal zijn en waar mogelijk volgens de cradle-to-cradle-aanpak wordt gewerkt.

Bij het beoordelen van de haalbaarheid van alle maatregelen op het terrein van duurzaamheid en energiereductie wordt het uitgangspunt van cost of ownership gehanteerd.

#### *Actualisatie woningbouwprogramma*

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. Hieruit kwam onder meer naar voren dat er te weinig woningen zijn gepland in het segment grondgebonden (betaalbare) huurwoningen, met name nultredenwoningen. Het aantal grondgebonden nultredenwoningen in het nieuwbouwprogramma is heel beperkt, terwijl dat juist in tijden van toenemende vergrijzing van enige omvang moet zijn.

Verder kan door het verkoopprogramma van de corporaties de omvang van de huurwoningenvoorraad krimpen, terwijl juist een lichte groei wenselijk is. Bij de plannen voor de bouw van appartementen was sprake van een overschatting van de vraag. De vraag naar koopappartementen is fors ingezakt, terwijl er nog wel enige vraag naar huurappartementen is.

De toename van de woningvoorraad in de dorpen en het buitengebied wordt geconcentreerd in de vier dorpen Tjalleberd, Jubbega, Nieuwehorne en, op termijn, De Knipe. Voor deze dorpen is het gewenst dat zij per jaar met een gemiddelde met 0.5 tot 0.9% van de huidige woningvoorraad uitbreiden.

De gemeente Heerenveen heeft met de omliggende (Friese) gemeenten en de provincie interregionale (en geactualiseerde) woningbouwafspraken gemaakt. Gemeente Heerenveen heeft hierbij gekozen voor maximaal 70% binnenstedelijk en 'plafondloos bouwen binnenstedelijk'. Volgens de regionale afspraken zijn er in de eerste fase van De Fjilden 40 woningen beschikbaar voor de periode tot 2020 en de rest daarna. De fasering in het bestemmingsplan (door middel van de uit te werken woonbestemming) is hierop afgestemd.

#### ***Woonconvenant Heerenveen 2009 - 2013***

In het *Woonconvenant Heerenveen 2009 - 2013* is een aantal relevante afspraken gemaakt. Er is geconstateerd dat de voorraad woningen ten behoeve van de primaire doelgroep op dit moment in evenwicht is met de vraag. Er is afgesproken dat de kernvoorraad ten minste op peil moet blijven. Dit wordt gerealiseerd door minimaal 30% van de saldotoevoeging in de voorraad in de betaalbare prijklassen (huur en koop) te bouwen.

#### ***Waterplan Heerenveen***

De gemeente Heerenveen en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het *Waterplan Heerenveen (Visie)* opgesteld. Het is een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door Burgemeester en Wethouders als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd.

Op basis van de visie zal een uitvoeringsplan voor de korte termijn worden opgesteld. Het gemeentelijk vertrekpunt omtrent het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie: 'door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente'. De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater en proces en organisatie. De missie geeft een vijftal streefbeelden voor deelgebieden.

### ***Langs linten en lijnen (dorpsvisie Oude- en Nieuwehorne)***

In 2005 heeft het dorp een integrale ontwikkelingsvisie laten maken. Aan de hand van verschillende bewonersavonden is een analyse van het dorp en haar wensen gemaakt. Het boekwerk bevat informatie over de mooie en lelijke plekken van het dorp, de recreatieve routes en algemene informatie als voorzieningen en verkeersveiligheid. Aan de hand van de uitkomsten van de bewonersavonden is de visie 'Langs Linten en Lijnen' ontwikkeld. Deze visie bevat ook een modellenstudie naar een nieuwe woonbuurt. Dit is de basis geweest voor de verplaatsing van de sportvelden en het ontwikkelen van Nieuwehorne De Fjilden.

De hoofdlijnen van de visie:

- concentreer de woningbouw binnen de lijnen van de Schoterlandseweg en de Buitenweg;
- groei door middel van inbreiden en niet door uitleggebieden (bestaande ruimtes invullen);
- laat de natuur langzaam overvloeien in het dorp;
- het dorpslint, een korte en recreatieve route naar en langs de voorzieningen.

### ***Dorpsvisie***

In de dorpsvisie 2007- 2020 schrijft het dorp dat zij het liefst ziet dat het dorp geleidelijk blijft groeien om onder andere voorzieningen op peil te houden. Het aanbod van nieuwe woningbouw moet voor verschillende doelgroepen zijn waar de starters niet uit het oog verloren moeten worden. Daarnaast is de ambitie om recreatieve routes in het dorp en verbindingen met andere dorpen te verbeteren.

### ***Conclusie gemeentelijk beleid***

De ontwikkeling van De Fjilden is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De verschillende woonvisies bieden ruimte aan de ontwikkeling. In de Strategische Woonvisie wordt ook al het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap genoemd als middel om te voldoen aan de woonwensen. Ook wordt er voldaan aan de duurzaamheidsambities. Ook wordt er tegemoet gekomen aan de wensen vanuit het dorp.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In de verschillende paragrafen is per omgevingsaspect aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat het gevolg van die wetgeving is op het plangebied.

### 4. 1. Ecologie

#### ***Normstelling en beleid***

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

#### Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

#### Gebiedsbescherming

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde gebieden die worden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet liggen op 5 tot 14 km afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde plannen, is het uitgesloten dat negatieve effecten optreden op de door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en de aangewezen natuurwaarden daarvan. Er is dan ook geen sprake van een kans op (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Beschermd Natuurmonument 'Delleburen' en de Natura 2000-gebieden 'Deelen', 'Van Oordt's Mersken' en 'Rottige Meenthe & Brandemeer'.

Ten aanzien van de EHS valt op te merken dat het plangebied niet binnen de EHS valt. Tussen de dichtstbijzijnde gebieden die onder de EHS vallen en het plangebied ligt een woonbuurt van Nieuwehorne. Deze fungeert als een bufferzone voor mogelijke versturende invloeden tijdens de werkzaamheden voor de nieuwbouw. Om deze reden worden geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden van de EHS verwacht.



Geconcludeerd wordt dat het plan niet stuit op bezwaren vanuit de regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit de gebiedsbescherming.

#### Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat broedende vogels en hun nesten niet worden verstoord. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen. Een alternatief is om versturende werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven.

Naderhand is het ecologisch onderzoek aangevuld met een specifiek onderzoek naar dassen. Dit onderzoek is tevens opgenomen in bijlage 1. Tijdens het onderzoek zijn daadwerkelijk verblijfplaatsen van de das aangetroffen in het plangebied, namelijk een bijburcht en twee vluchtpijpen.

De bijburcht moet volgens de Flora- en faunawet worden gezien als een vaste rust- en verblijfplaats van de das. Omdat de bijburcht door de nieuwbouw wordt verstoord, is een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd met een activiteitenplan dat hieraan ten grondslag ligt. De Dienst Regelingen van het Ministerie van Economisch Zaken heeft deze ontheffing onder voorwaarden verleend en stemt in met het activiteitenplan. De ontheffing met de voorwaarden is eveneens opgenomen in bijlage 1.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn vanuit de soortenbescherming.

## **4. 2. Archeologie**

### ***Normstelling en beleid***

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Op basis van de FAMKE is geconstateerd dat het plangebied ligt in een gebied waar zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen.

Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer 5.000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Voor de periode steentijd - ijzertijd wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Omdat het plangebied groter is dan 5.000 m<sup>2</sup> is er een archeologisch onderzoek verricht (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat in het noordoostelijke deel van het plangebied de bodem is verstoord. De bodem in het zuidwestelijke deel van het plangebied is vooral in het midden nog intact. Behalve af en toe wat puin in de opgebrachte laag grond, zijn er geen archeologische indicatoren gevonden. In het zuidwestelijke deel van het plangebied zijn nog resten veraarde veen in boringen waargenomen, maar dit veraarde veen was vermengd met de laag opgebrachte grond erboven.

Gezien de resultaten is de kans op archeologische grondsporen in het noordoostelijke deel van het plangebied klein. De aanwezigheid van archeologische sporen, met name uit de steentijd, op het zuidwestelijke deel waar de bodem op veel plekken nog intact is, kan niet worden uitgesloten. Zowel in het verleden als tijdens het booronderzoek zijn binnen het terrein echter geen archeologische vondsten gedaan. Sporen van menselijke activiteiten uit de middeleeuwen zijn niet aangetroffen. De veraarde veenlaag is vermengd met de opgebrachte grond, waardoor de kans op archeologische sporen uit deze latere periode klein is. Er wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 3. Cultuurhistorie**

##### ***Normstelling en beleid***

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De provincie Friesland heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op basis hiervan kunnen cultuurhistorische elementen in het plangebied worden geïdentificeerd.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

**4. 4. Water*****Normstelling en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een proces-instrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

De gemeente zet in op het vasthouden en hergebruik van regenwater. Het water wordt in de bodem geïnfiltreerd door middel van greppels. Eventueel kunnen de greppels het overtollige water afvoeren. Daar waar de openbare ruimte geen greppels toelaat wordt het regenwater door middel van goten bovengronds afgevoerd naar de greppels. De greppels sluiten aan op de watergang langs het Sevenaerpad. Deze watergang is wel waterhoudend. De greppels worden gestuwd, zodat er bij hevige neerslag zo'n 0,20 tot 0,30 meter water in komt te staan. Dit kan vervolgens in de bodem infiltreren. Het overtollige water wordt afgevoerd naar de watergang.

In het kader van dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan het waterschap. Het advies is als bijlage 3 opgenomen.

**4. 5. Milieuzonering*****Normstelling en beleid***

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen. Ten noorden van het plangebied ligt verder een café en een winkel. Volgens de VNG-uitgave vallen deze functies in milieucategorie 1. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Het bouwvlak van de percelen die grenzen aan het café en de winkel liggen op 10 meter vanaf de percelen van het café en de winkel.

Op deze wijze kunnen er geen milieugevoelige functies in deze zone worden gebouwd. Zodoende wordt er aan deze afstand voldaan.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Bodem**

##### ***Normstelling en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Tijdens het onderzoek zijn in de grond(meng)monsters van zowel de boven- en ondergrond, ter plaatse van de gedempte watergangen alsook in de waterbodem van de bestaande watergang geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink en plaatselijk koper, barium en benzeen gemeten. In de asfaltmonsters zijn geen verhoogde PAK-gehalten gemeten. Er is op basis van de onderzoeksresultaten dan ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming, zodat geen saneringsplicht aan de orde is. De onderzoekslocatie is geschikt voor de beoogde functie (woningbouw).

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 7. Geluid**

##### ***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Als niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Schoterlandseweg en het Sevenaerspad. Voor de overige wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen conform de Wgh geen geluidzone kennen. Omdat er nog sprake is van een voorlopige inrichting van het bouwplan, is de relevante geluidscoutour berekend (zie bijlage 5).

In bijlage 2 van het onderzoek is de ligging van de 48 dB grenswaardecontour ten gevolge van wegverkeerslawaai voor de beide betrokken zoneplichtige wegen weergegeven in het maatgevende jaar 2025. De daarbij behorende maatgevende waarneemhoogte bedraagt respectievelijk 4,5 en 7,5 meter. De getoonde dB-waarden zijn inclusief de aftrek artikel 110g Wgh (5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/uur). De computerplots 1 en 2 hebben betrekking op de Schoterlandseweg en de plots 3 en 4 hebben betrekking op het Sevenaerspad. Op de computerplots is te zien dat de 48 dB contour van het Sevenaerspad in het plangebied ligt. Het gaat alleen om de rand van het plangebied. De bouwvlakken zijn zo gelegd, dat hier geen woningen gebouwd kunnen worden. Voor alle woningen wordt er daarom voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

##### ***Normstelling en beleid***

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

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

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

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat in het voor het plan meest ongunstige toetsingspunt geen consequenties met betrekking tot de Wet milieubeheer ontstaan. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In het rapport is aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Externe veiligheid**

##### ***Normstelling en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarin gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. Ook zijn er geen hoofdgasleidingen aanwezig en is er geen sprake van (hoofd)wegen en spoorwegen in de nabijheid van het plangebied, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid gelden er daarom geen belemmeringen voor het plangebied.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 en om de uitleg daarvan.

#### ***Dereguleren***

Op 11 juni 2012 besloot de gemeenteraad de inhoud van bestemmingsplannen te dereguleren. Uitgangspunt was: minder regels en meer overlaten aan de burger. Daarbij maakte de raad onderscheid tussen bestaande situaties en ontwikkelgebieden. Bij bestaande situaties treedt de gemeente verder terug dan bij ontwikkelgebieden. Als een onbebouwd gebied wordt ontwikkeld met bebouwing is het van belang dat het ruimtelijke beeld dat wordt nagestreefd vooraf kenbaar is, en dat duidelijk is welke instrumenten worden ingezet om dit te bereiken. Dit geeft zowel de overheid als particulieren duidelijkheid waartoe hun inspanningen en investeringen zullen leiden.

In dit bestemmingsplan is een stap terug gedaan in de regulering, met name wat betreft de situering en omvang van hoofdgebouwen. Toch biedt het plan voldoende sturing om de hoofdopzet van het plan goed tot zijn recht te laten komen. Het beeldkwaliteitsplan dat separaat wordt vastgesteld, geeft criteria voor het uiterlijk van bebouwing (welstand) en de inrichting van de openbare ruimte.

## **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

### ***Groen***

In het nieuwe woongebied is het van belang dat er voldoende open groene ruimte aanwezig is. Langs de randen en langs de bestaande laan in het plangebied is al veel groen in het plangebied aanwezig. Deze groenstructuur is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### ***Verkeer - Verblijfsgebied***

De nieuwe straat is een straat met een beperkte verkeersfunctie in combinatie met een (openbare) verblijfsfunctie (parkeren, groen en dergelijke). Daarom is de nieuwe straat bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de parkeerhoven zijn in deze bestemming meegenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### ***Water***

De sloot in het zuiden van het plangebied zal niet altijd watervoerend zijn. Echter omdat de sloot van belang is voor de waterafvoer, krijgt de sloot wel deze bestemming. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### ***Wonen - 1 en 2***

De woningen in de eerste fase van De Fjilden vallen onder de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemmingen is een grote mate van flexibiliteit nagestreefd. Echter langs de lanen worden er meer eisen gesteld aan de beeldkwaliteit, waardoor aan deze woningen meer regels worden gesteld in de bestemming.

De woningen langs de lanen vallen onder de bestemming 'Wonen - 1'. Hier moeten de woningen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn. Bovendien moet bij deze woningen de nok haaks op de weg liggen. Hierdoor ontstaat er langs de lanen een harmonieus geheel. Per bouwvlak geldt er een maximaal aantal woningen en in enkele gevallen een maximaal aaneen te bouwen woningen. Het betreft de bouwvlakken die gelegen zijn aan het Sevenaerpad en de twee zuidelijkste bouwvlakken aan het Sterrekamp. De goothoogte van een woning is maximaal 6,00 meter. De dakhelling moet tussen 30 en 60 graden liggen.

De situering van de woningen achter de lanen, de erven genaamd, wordt meer vrij gelaten. Hier zijn grote bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Per bouwvlak geldt er een maximaal aantal woningen. De goothoogte van een woning is maximaal 5,00 meter. De dakhelling moet tussen 30 en 60 graden liggen.

In beide woonbestemmingen is dezelfde regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken verschilt per type woning.



Zo mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een tussenwoning in een rij maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen en bij een eindwoning en een vrijstaande woning niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

***Wonen - Uit te werken***

De woningen in de tweede fase van De Fjilden dienen door middel van een uitwerkingsplicht in de bestemming 'Wonen - uit te werken' onder voorwaarden gerealiseerd worden. Wanneer duidelijkheid is over de concrete invulling van het gebied, kan op basis van de uit te werken bestemming een uitwerkingsplan worden opgesteld. Een belangrijk criterium hierbij is dat de woningen niet voor 2020 gerealiseerd mogen worden. De vaststelling van het uitwerkingsplan is dan ook pas vanaf 2020 mogelijk. Ook kunnen er maximaal 60 woningen in de tweede fase gerealiseerd worden. Hiermee is de regeling in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken. De bebouwingsregeling van de nieuwe woningen en het openbaar gebied wordt afgestemd op de mogelijkheden in de eerste fase van de Fjilden.

## 6. UITVOERBAARHEID

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

### 6. 1. Maatschappelijk

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de wijkvisie en het stedenbouwkundig ontwerp. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitvoerig met de bewoners van Nieuwehorne en omgeving besproken. De antwoordnota van de inspraak op het stedenbouwkundig ontwerp is als bijlage 7 opgenomen.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In dit kader zijn er twee momenten waarop burgers en belangenorganisaties een reactie op het plan kunnen geven.

#### ***Overleg en inspraak***

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan is inspraak gegeven. Tijdens meerdere bijeenkomsten hebben de inwoners van Oude- en Nieuwehorne hun ideeën en wensen omtrent het plan naar voren gebracht. In het bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding. Daarom is geen overleg gevoerd met het Rijk.

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 31 januari 2012, nummer 00984488, kenbaar gemaakt dat geen overleg ex artikel 3.1.1. Bro noodzakelijk is, als het bestemmingsplan betrekking heeft op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, die in overeenstemming is met een door GS geaccordeerd woonplan. Dit is ten aanzien van dit bestemmingsplan het geval. Er is daarom geen overleg gevoerd met de provincie Fryslân.

Wetterskip Fryslân heeft op 8 november 2012 advies uitgebracht over het bestemmingsplan (bijlage 3).

De uitkomsten van overleg en inspraak zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

#### ***Vaststelling bestemmingsplan***

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon een ieder zijn zienswijzen omtrent het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. De gemeente heeft hierop een standpunt ingenomen. Het bestemmingsplan is op 24 maart 2014 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op het opnemen van een fasering in het bestemmingsplan door middel van een uit te werken woonbestemming en het opnemen van een maximum aantal (aaneen) te bouwen wooneenheden op enkele bouwvlakken in het plangebied. Tevens is een aanvullend ecologisch onderzoek naar de das en een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. Het college- en raadsbesluit met de reactienota zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 8.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens nog zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

## **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid hangt samen met het verplaatsen van de sportvelden. De gemeenteraad heeft hiervoor budget beschikbaar gesteld. De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente zal deze gronden bouwrijp maken en verkopen. Hierbij wordt gedacht aan een totale uitvoeringstermijn van circa 15 jaar. Dit sluit ook aan bij de beschikbare contingenten.

In de eerste fase worden allereerst circa 30 woningen ontwikkeld. Er zijn reeds afspraken gemaakt met een ontwikkelaar om 20 woningen daarvan te ontwikkelen. Het resterende deel van deze woningen wordt mogelijk door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld. Hiervoor zijn 6 tot 10 woningen voorzien.

Op termijn kan de gemeente het geïnvesteerde geld terug verdienen met de verkoop van de grond. Hiermee wordt gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fatering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente zal de kosten die zij maakt met betrekking tot de planontwikkeling, te weten de verplaatsingskosten van de sportvelden, de kosten voor het bouwrijp maken, de kosten voor het bestemmingsplan en de overige daarbij behorende kosten verhalen door middel van de gronduitgifte. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

===