

**BESTEMMINGSPLAN
MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE
TJALLEBERD**

**Bestemmingsplan Multifunctionele
Accommodatie Tjalleberd**

Code 102203 / 30-06-14

GEMEENTE HEERENVEEN 102203 / 30-06-14
BESTEMMINGSPLAN MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE TJALLEBERD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Geldende planologische regeling	2
1. 4. Plansystematiek	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANUITGANGSPUNTEN	9
3. 1. Huidige situatie	9
3. 2. Stedenbouwkundig ontwerp	10
3. 3. Beeldkwaliteit	12
3. 4. Volkshuisvestelijke uitgangspunten	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Milieuzonering	15
4. 2. Geluid	15
4. 3. Water	17
4. 4. Bodem	19
4. 5. Archeologie	19
4. 6. Ecologie	20
4. 7. Externe veiligheid	22
4. 8. Luchtkwaliteit	23
4. 9. Kabels en leidingen	23
5. JURIDISCHE PLANOPZET	24
5. 1. Algemeen	24
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
6. UITVOERBAARHEID	27
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. 2. Financiële uitvoerbaarheid	28
6. 3. Grondexploitatie	28

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Aengwirderweg in Tjalleberd staat bij basisschool De Streek een gymzaal. De gymzaal en de bijbehorende kleedkamers voldoen bouwkundig niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. De gemeente heeft het voornemen om de gymzaal te vernieuwen en te verplaatsen naar het terrein van de sportvelden/tennisbanen aan de Aengwirderweg (zie figuur 1).

Het sportterrein ligt achter het dorps huis 'By de Fjilden'. Ook de bouwkundige staat van het dorps huis pand is verre van optimaal. Samen met de Stichting, die eigenaar is van het dorps huis, heeft de gemeente het plan uitgewerkt om de nieuwbouw van de gymzaal te combineren met de bouw van een nieuw dorps huis. De kleedgelegenheid ten behoeve van de veldsporten is opgenomen in het bestaande dorps huis en wordt ook opgenomen in de nieuwe accommodatie. Het nieuwe multifunctionele gebouw komt achter de locatie van het huidige dorps huis te staan. De gecombineerde ontwikkeling zal bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Door de verplaatsing van het dorps huis ontstaat op de huidige locatie van het dorps huis aan de Aengwirderweg ruimte voor de bouw van twee woningen.

In het nieuwe multifunctionele gebouw komen de volgende functies:

- Sportzaal met tribune en kleedruimten
- Peuterspeelzaal
- dorps huis

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan biedt hiervoor wel de ruimte.

1. 2. Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ter hoogte van het huidige dorps huis aan de Aengwirderweg in het centrum van het dorp Tjalleberd. Naast de nieuwbouwlocatie van de gymzaal, het dorps huis en de twee nieuwe woningen maken ook de achterliggende sportvelden en de tennisbaan deel uit van het plangebied. Hier zijn geen ingrepen voorzien maar omdat zowel functioneel als ruimtelijk tussen de bestaande (sportvelden, tennisbaan) en nieuwe functies (dorps huis en gymzaal) sprake is van een samenhangend geheel zijn beide wel in het plangebied meegenomen. De ligging en begrenzing van het plangebied is in figuur 1 weergegeven



Figuur 1. Ligging van het plangebied bestemmingsplan Multifunctionele Accommodatie Tjalleberd

1. 3. Geldende planologische regeling

Tot het van kracht worden van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied nog het *bestemmingsplan Sportvelden - De Streek*. Dit plan werd door de gemeenteraad op 26 maart 1984 vastgesteld en is door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân op 9 november 1984 goedgekeurd.

1. 4. Plansystematiek

Dit bestemmingsplan komt tot stand onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is opgesteld conform de voorwaarden uit de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen) zoals de wet deze voorschrijft. Om het plan geschikt te maken voor digitale uitwisseling is het voorzien van IMRO-coderingen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee ook aan de vormvereisten voor digitale beschikbaarheid die sinds 1 januari 2010 gelden.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader van provincie en gemeente waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand komt.

In hoofdstuk 3 volgen de planuitgangspunten. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan en de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de systematiek van (de regels en verbeelding) van het bestemmingsplan en hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten gemeenten rekening houden met het relevante beleid van de diverse (hogere) overheden. Voor dit bestemmingsplan vormt het ruimtelijk beleid van de provincie Fryslân daarbij het belangrijkste kader. Ook het eigen gemeentelijke beleid is van belang.

2. 1. Provinciaal beleid

2.1.1. Streekplan Fryslân / Provinciale Verordening

Op provinciaal niveau komt de scheiding tussen strategische visie en juridisch bindend beleid tot uitdrukking in het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat juridisch bindende uitspraken over de provinciale belangen die moeten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Primair uitgangspunt van het *Streekplan Om de kwaliteit van de romte (2007)* is zorgvuldig ruimtegebruik. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. Tevens dient rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied.

Voor het gehele streekplangebied zet de provincie in op bundeling en concentratie van woningbouw en bedrijvigheid, in zes bundelingsgebieden van de stedelijke centra. In de stedelijke bundelingsgebieden is tevens aandacht voor de ontwikkeling van landschap, natuur en water in combinatie met recreatieve functies, zodat aantrekkelijke stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met veel ruimtelijke kwaliteit en recreatieve mogelijkheden ontstaan.

Tjalleberd ligt in het bundelingsgebied Heerenveen - Joure. Ook bij Tjalleberd denkt de provincie aan de ontwikkeling van woonkwaliteiten. Het streekplan stelt ook de relatie tussen steden en platteland centraal. Er is daarbij sprake van een wisselwerking. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt - in eerste instantie binnen bestaand bebouwd gebied - ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen.

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de *Verordening Romte Fryslân* vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

Uit de *Provinciale Verordening Romte Fryslân* blijkt dat de provincie een strakke regie wil voeren ten aanzien van woningbouw. Op grond van artikel 4.1 kan een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en

de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de instemming heeft van Gedeputeerde Staten op basis van de regionale woningbouwprogramma's. In afwijking van het bovenstaande kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan wanneer het project niet meer dan 11 woningen bevat en in de plantoelichting is aangegeven dat overschrijding van het programma kan worden voorkomen door fasering of uitwisseling van projecten.

Naast de bundelingsprincipes (artikel 1) zijn ook de principes van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2) en ruimtelijke kwaliteit (artikel 3) in de provinciale verordening vastgelegd.

2. 2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Strategische woonvisie 2010 - 2025

De *Strategische Woonvisie Heerenveen 2010 - 2025 "Van Kwantiteit naar kwaliteit"* (mei 2012) geeft inzicht in het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren. Aanleiding voor het opstellen van een geactualiseerde woonvisie is de drastisch gewijzigde situatie op de woningmarkt. Directe aanleiding hiervoor was de kredietcrisis. Daarnaast neemt groei van de bevolking de komende jaren af. Daardoor is de verwachting dat de woningmarkt zich, ook wanneer de crisis voorbij is, niet meer zo zal herstellen als voorheen.

Belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is en blijft diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod. Inzetten op kwaliteit is daarbij de belangrijkste strategie.

Alhoewel de gemeente Heerenveen op korte termijn niet met bevolkingskrimp te maken krijgt zal de groei van de bevolking wel teruglopen. De vraag naar woningen zal minder zijn dan waar in het vorige woonplan van werd uitgegaan. Om die reden is de plancapaciteit bijgesteld. Voor het toekomstige woningbouwprogramma kan uitgegaan worden van een noodzakelijke planningscapaciteit van 195 tot 215 woningen per jaar. Dit is gebaseerd op een jaarlijkse woningbehoefte van 150-165 woningen waarbij rekening is gehouden met een planuitval van circa 30%. Dit betekent dat het woningbouwprogramma zal moeten worden teruggebracht naar deze omvang.

Er is vooral een vraagoverschot in de koopsector, en nauwelijks in de huursector. Met name onder doorstromers wonend in Heerenveen en komend van buiten Fryslân is er vraag naar koopwoningen. Het nieuwbouwprogramma zal derhalve voor een groot deel de koopsector moeten bedienen.

Met betrekking tot de dorpen ligt de nadruk op het bouwen voor de lokale behoefte. Bij het naar beneden bijstellen van de woningbouwplannen, blijven de plannen voor de dorpen buiten schot. Hierdoor krijgen de dorpen een groter aandeel in de toename van de gemeentelijke woningvoorraad.

De toename van de voorraad wordt geconcentreerd in de vier kernen Tjalleberd, Jubbega, Nieuwehorne en De Knipe.

In de woonvisie is de doelstelling uitgesproken om in de dorpen primair te kiezen voor het uitgeven van particuliere kavels wanneer het gaat om koopwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat het bouwtempo de vraag zal overstijgen waardoor afzetproblemen worden voorkomen. Daarnaast wordt, doordat mensen hun eigen huis kunnen bouwen, een optimale keuzevrijheid geboden.

In de woonvisie is een concreet woningbouwprogramma tot 2016 opgenomen en een 'doorzichtprogramma' van 2016 tot 2025. Voor het dorp Tjalleberd is in dit programma tot 2016 de bouw van 35 woningen voorzien en in de periode 2016-2025 de bouw van nog eens 35 woningen.

Na vaststelling van de strategische woonvisie zijn er nog afspraken gemaakt met de provincie over woningbouw. De afspraken hebben betrekking op de wijziging van de woningbouwregio's en het doorschuiven van de huidige woningbouwruimte tot 2020. Onderstreept wordt dat de inzet vanuit de regio Zuidoost zich vooral zal richten op de kwaliteit van de woningvoorraad. Kwalitatieve aspecten als herstructurering, demografische ontwikkelingen (m.n. vergrijzing) en duurzaamheid zijn hierbij belangrijk. Gezamenlijk met de provincie willen de gemeenten in de regio Zuidoost hier uitvoering aan geven.

2.2.2. Dorpennota

In de Dorpennota (augustus 1993) is het ruimtelijk beleid voor de dorpen binnen de gemeente Heerenveen verwoord. In de nota zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per dorp en in hun onderlinge samenhang bekeken.

Ten aanzien van de streek Aengwirden gaat de dorpennota uit van concentratie van nieuwe woningbouw in het dorp Tjalleberd. Daarmee wordt de centrumfunctie van Tjalleberd benadrukt en wordt versnippering van woningbouw voorkomen. De dorpennota ziet alleen ruimte voor een uitbreiding aan de noordzijde van Tjalleberd. Deze dorpsuitbreiding - De Eide - is een logisch vervolg op de eerder gerealiseerde plannen voor De Finne en De Mieden.

In het gemeentelijk beleid voor de dorpen staat de leefbaarheid centraal. Het is volgens de Dorpennota wenselijk dat de diverse dorpen kunnen beschikken over een basispakket aan voorzieningen overeenkomstig het verzorgingsniveau. Daarbij staat een streeksgewijze aanpak centraal, waardoor de nadruk komt te liggen op een concentratie van voorzieningen in een beperkt aantal dorpen. Tjalleberd is aangemerkt als een kern met een redelijk zelfstandig voorzieningenniveau.

Tot slot geeft de Dorpennota de volgende uitgangspunten ten aanzien van de infrastructuur:

- het terugdringen van verkeersonveilige situaties in landelijk gebied;
- het afstemmen van herinrichtingsmaatregelen en reconstructies op de afwikkelingskwaliteit van de wegen;
- het inspelen op alternatieve openbaar vervoersprojecten;
- het stellen van snelheidsmaxima buiten de bebouwde kom(men).

2.2.3. Streekvisie Aengwirden

Begin 2008 heeft Plaatselijk Belang Oud-Aengwirden haar *Streekvisie Aengwirden "Âld Aengwirden - Streek yn'e griene greiden"* aan de gemeente aangeboden. Het document beschrijft de visie van het dorp voor de komende 10 tot 15 jaar. De visie heeft twee doelen. Allereerst beoogd de visie om als streek bewust te worden van de kwaliteiten die de bevolking wil behouden en/of verder wil ontwikkelen. Daarnaast wil het dorp met de visie invloed uitoefenen op het beleid van de gemeente. Ambitie van de visie is 'te werken aan een blijvend leefbare streek'. Hieronder worden de - voor dit bestemmingsplan relevante - onderdelen van de visie genoemd

Wonen

De visie verwacht de komende jaren geen grote groei van het aantal inwoners. Gepleit wordt voor een geleidelijke groei van maximaal 5 tot 10 woningen per jaar, waarbij zoveel mogelijk gebouwd wordt via het "lintbebouwingsprincipe". De visie wil vervanging en herbestemming van oudere bestaande woningen ondersteunen. Voor alle bouwactiviteiten wil het dorp invloed uitoefenen op de toegepaste architectuur en de duurzaamheid. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor starterswoningen. Karakteristieke streekbebouwing moet worden behouden.

Verkeer en bereikbaarheid

De Aengwirderweg is een blijvend punt van aandacht voor de Streek. Daar waar nodig moet worden ingegrepen. Regelmatig moeten metingen worden uitgevoerd naar (de verandering van) de verkeersstromen. Het hebben van een regelloos verkeer kan volgens de visie een interessante oplossing zijn. De op- en afritten naar de snelwegen moeten zwaarder worden belast. Ook wordt een verandering verwacht van het landbouwverkeer (groter, hoger en zwaarder). Deze ontwikkeling leidt tot een grotere behoefte de wegen aan te passen. Het recreatieve verkeer maakt het niet ondenkbaar te gaan werken met veeroosters. Ook blijft het dorp pleiten voor een goed openbaar vervoer

Sport en Recreatie

In het dorp is zowel een georganiseerd als een ongeorganiseerd sportleven. Deze typeren de leefbaarheid van het gebied. Dit is blijvend belangrijk. Een deel van de activiteiten is afhankelijk van goede voorzieningen als een kleedruimte of een kantine. De Streekvisie pleit daarom voor clustering van publieke voorzieningen en het verrijzen van een multifunctionele accommodatie (MFA). Daarnaast is er behoefte aan verbetering van de trainings- en speelfaciliteiten. Er kan ook gewerkt worden aan de verdere ontwikkeling van de paardensport.

Jeugd

De visie wil een gezonde en daadkrachtige vrije leefomgeving voor de toekomstige zelfstandige dorpsbewoners met een groot vermogen tot acceptatie en onderlinge saamhorigheid. Voor de jongste bewoners is het hebben voorzieningen van belang. Voor de scholen geldt dat het steeds moeilijk is om bestaansrecht te houden. De jongeren vormen een groep die de nodige aandacht vraagt.

2.2.4. Project Plattelandsvernieuwing

In 2006 is de gemeente gestart met het project Plattelandsvernieuwing. In het kader van het project zijn de diverse plattelandsdorpen actief uitgenodigd om dorpsvisies te maken. De dorpen hebben dit ook enthousiast gedaan: in totaal zijn tien dorpsvisies opgesteld waaronder de hiervoor beschreven Streekvisie Aengwirden.

In april 2009 heeft de gemeenteraad een tussenreportage vastgesteld inzake het project plattelandsvernieuwing waarin een gemeentelijke reactie op de diverse dorpsvisies is gegeven en een aanpak voor de uitvoering van de visies in de periode 2009-2011 is beschreven.

Voor alle dorpsvisies, inclusief de Streekvisie Aengwirden, concludeert de gemeente dat er vanuit de gemeentelijke beleidsthema's in zijn algemeenheid voldoende aanknopingspunten zijn om visies c.q. actiepunten daarin uit te voeren en afspraken te maken. Wel is daarbij maatwerk nodig. Uitzondering hierop zijn:

- onderwerpen waarop specifieke beleidsnota's en afwegingskaders van toepassing zijn (bijvoorbeeld het accommodatie- en woonbeleid);
- beïnvloeding onderhoudstoestand bossen en natuurterreinen (is verantwoordelijkheid eigenaren);
- beleid van andere overheden (bijvoorbeeld openbaar vervoer);
- dorpsoverstijgende onderwerpen waarvoor het eerst noodzakelijk is om gemeentebreed te beoordelen wat er speelt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om woningbouw, voorzieningen en accommodaties en jeugdwerk.

Het plattelandsbeleid is zoveel mogelijk verwerkt in vastgesteld en in voorbereiding zijnd beleid. Op basis hiervan worden meer uitvoeringsgerichte plannen opgesteld. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de recreatieve infrastructuur. Ook het voorliggende project kan worden beschouwd als een ontwikkeling in het verlengde van het plattelandsbeleid.

2.2.5. Welstandsnota

De *gemeentelijke welstandsnota* is vastgesteld op 14 oktober 2013. Het welstandsbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Onder meer structuurvisies, bestemmingsplannen en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied maken hier deel van uit. Welstand is niet alles bepalend, maar doet mee in het geheel. Het belang van een goede ruimtelijke structuur staat voorop. De vormgeving van bouwplannen draagt hier aan bij. Daarbij is ook sprake van overlap tussen één en ander. In de discussies rondom deregulering is geconstateerd dat een effectieve inzet van regels en instrumenten, samen met een gebiedsgerichte aanpak tot het beste resultaat zal leiden. De nota is opgesteld vanuit het besef dat sprake is van een verander(en)de context waarbinnen de nota een functie heeft. Uitgangspunt is 'loslaten waar het kan, sturen waar nodig'. Nadruk ligt op gesprek vooraf (o.a. betekenisvolle projecten), waarbij de nota de leidraad vormt. De nota vormt nadrukkelijk geen dichtgetimmerd kader.

Het bebouwingslint langs de Aengwirderweg is in de welstandnota ondergebracht in deelgebied 'oude linten in het buitengebied'. Het bebouwingslint langs de Aengwirderweg kenmerkt zich door een hogere ligging dan het omringende land, waardoor vanaf het lint zichten de polder in mogelijk zijn. De weg wordt begeleid door een dubbele bomenrij, die overigens op vele plekken onderbroken is. Op veel plekken is een forse erfbeplanting aanwezig, met name op de achtergrens van de kavel. De bebouwing ligt aan beide zijden van de Aengwirderweg en heeft een dichte tot halfopen bebouwingsstructuur.

De beleidsintentie voor de oude linten is in algemene zin als volgt geformuleerd: "Het onregelmatige karakter van de bebouwingsstructuur in relatie met het openlandschap vormt een specifieke waarde. Het beleid van de linten is in het algemeen gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. De aanwezige bebouwingskenmerken karakteristieke elementen, de overwegend traditionele vormgeving en materialisering moet worden gerespecteerd."

Ten aanzien van plaatsing, hoofdvorm en aanzichten zijn algemene welstandscriteria geformeerd.

Ontwikkelgebieden

Ontwikkelgebieden zijn over het algemeen wat grotere nieuwbouw of herbouwlocaties. Hier is sprake van dynamiek en van verandering in de ruimtelijke situatie, met een wijziging in gebiedseigen karakteristiek. Het gaat hierbij om uitleggebieden, maar ook steeds meer over veranderingen binnen bestaand gebied. Indien de schaal, omvang en betekenis van de ontwikkeling grote invloed op de bestaande omgeving heeft, is het wenselijk om tijdens de ontwikkelfase specifiek te sturen op het vlak van welstand. De gebiedscriteria zijn in dergelijke situatie niet afdoende, aangezien die veel meer vanuit een beheerssituatie en op behoud van bestaande karakteristieken zijn opgesteld. In dergelijke situaties kan voor een ontwikkelgebied een beeldkwaliteitplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan overruled de gebiedscriteria en het welstandsniveau. Bij ontwikkelgebieden wordt uitgegaan dat met het principe 'sturing vooraf' een beter resultaat valt te behalen dan alleen met 'toetsing achteraf'.

In de welstandnota is geen rekening gehouden met de voorgestelde verplaatsing/nieuwbouw van het dorps huis en de gymzaal en de bouw van twee woningen aan de Aengwirderweg. Hier is immers sprake van een nieuwe ontwikkeling. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing is daarom gedetailleerd uiteengezet in het *beeldkwaliteitplan Tjalleberd MFA: sportzaal + dorps huis* (vastgesteld, 26 mei 2014). In dit plan wordt ook ingegaan op de stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting en de architectonische uitgangspunten. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Het conceptbeeldkwaliteitplan is afzonderlijk van het bestemmingsplan opgesteld en zal deel gaan uitmaken van de *Welstandnota*.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten, het ontwerp en de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw die in dit bestemmingsplan is voorzien. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing is gedetailleerd uiteengezet in het *beeldkwaliteitplan Tjalleberd MFA: sportzaal + dorps huis* (vastgesteld, 26 mei 2014) dat hiervoor is gemaakt.

3. 1. Huidige situatie

Tjalleberd is een aantrekkelijk en groen dorp met een dorpse sfeer waar het goed wonen is. Dit blijkt uit het hechte verenigingsleven. Verspreid in het lint is een aantal (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig waaronder het dorps huis en de achterliggende sportvelden. Deze zijn van groot belang voor de leefbaarheid en levendigheid in het dorp.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie en directe omgeving plangebied

De locatie van de sportvelden / tennisbaan ligt aan de noordzijde van het bebouingslint langs de Aengwirderweg en maakt daarmee deel uit van het open veenpolderlandschap. Aan de west- en noordzijde wordt de locatie van het open landschap afgeschermd door het dorpsbos / ruilverkavelingbos. Aan de oostzijde heeft de locatie wel een duidelijke relatie met het open landschap. Zie figuur 2.

In de directe omgeving van de sportvelden zijn in de nabije toekomst een aantal ontwikkelingen voorzien. Aan de westzijde, aangrenzend de sportvelden, is de realisatie van woongebied De Eide in ontwikkeling, waarbij in twee fases 70 woningen zullen worden gerealiseerd. Bij de entree van dit nieuwe woongebied is - vooruitlopend op de dorpsuitbreiding - reeds een brandweerkazerne gebouwd. Deze ontwikkeling is gericht op een sterke landschappelijke verankering in het gebied.

Ook voor de ontwikkeling van de nieuwbouw met de gymzaal en het dorpshuis is dit het uitgangspunt.

3. 2. Stedenbouwkundig ontwerp

3.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor het ontwerp van de nieuwbouw zijn een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd.

- zorgdragen voor een goede landschappelijke inpassing door het opstellen van een terreininrichtingsplan waarbij de bestaande en nieuwe houtsingels de publieke functies van sportvelden, gymzaal, dorpshuis en parkeerterrein als een ruimtelijke kamer begrenzen;
- het vervangen van het bestaande dorpshuis en het bestaande parkeerterrein door twee woonkavels;
- het verplaatsen van de parkeerplaats zodat deze op een grotere afstand komt te liggen van de woonbebouwing in het lint; het parkeren schuift naar het terrein van de sportvelden, binnen het groene kader. Hiermee ontstaat een duidelijker onderscheid tussen lintstructuur en het sportcomplex / MFA;
- het realiseren van een groene buffer tussen de twee nieuwe woningen in het lint en de publieke functies van sportvelden, gymzaal, dorpshuis en parkeerterrein;
- situering van de nieuwbouw MFA nabij de toegangsweg en nabij het hoofdveld;
- duidelijke markering van de entree naar de sportvelden.

3.2.2. Stedenbouwkundig ontwerp

Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundig ontwerp dat als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan. Het ontwerp is in figuur 3 aangegeven.

- Ruimtelijke inpassing dorpshuis en gymzaal en sportvelden -

De landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing wordt primair gewaarborgd door de bestaande en nieuwe houtsingels die de publieke functies van

sportvelden, gymzaal, dorps huis en parkeerterrein als een ruimtelijke kamer begrenzen. Op een centrale plek (los van de randen) en dicht bij de toegangsweg en het hoofdveld wordt één nieuw multifunctioneel gebouw gerealiseerd. Het te realiseren gebouw staat als autonoom object in de deze kamer. In het gebouw worden ondergebracht het dorps huis (tevens kantine voor de voetbal-, volleybal- en tennisvereniging), een peuterspeelzaal, een gymzaal en de bijbehorende ondersteunende ruimten zoals sanitaire voorzieningen, kleedkamers en (toestellen)bergruimte.



Figuur 3. Stedenbouwkundig ontwerp

- Parkeren -

Het huidige parkeerterrein bij de sportvelden komt te vervallen. In plaats daarvan komt er een nieuw parkeerterrein wat verder van de woonbebouwing is gelegen. Tussen het nieuwe parkeerterrein en de twee nieuwe woningen is een groene buffer voorzien. Het terrein is bereikbaar vanaf de Aengwirderweg. Door de omringende beplanting heeft de parkeerplaats een groene uitstraling. Langs de westzijde van de toegangsweg wordt een brede berm aangelegd, zo mogelijk met begeleidende boombeplanting, die een duidelijke markering van de entree naar de sportvelden en het MFA vormt.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeerkcijfers van het CROW¹⁾. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met:

- bezoekers en medewerkers (drie) sportvelden;
- bezoekers en medewerkers gymzaal (640 m²);
- bezoekers en medewerkers dorps huis (276 m²) / peuterspeelzaal (3 arbeidskrachten).

De parkeerbehoefte is het grootst op een doordeweekse avond en op zondagen bij thuiswedstrijden van de voetbalclub. Op basis van het bouwplan en de aanwezigheidspercentages zijn in totaal 56 parkeerplaatsen vereist. Deze zijn beschikbaar.

- Ruimtelijke inpassing woningen in het lint -

Door de verplaatsing van het dorps huis ontstaat aan de Aengwirderweg ruimte voor woningen. De woningen staan in de rooilijn van de lintbebouwing aan de Aengwirderweg of binnen de bepaalde marge achter deze rooilijn. De toegestane maatvoering van de woningen sluit aan bij de naastgelegen bestaande woningen in het lint.

3. 3. Beeldkwaliteit

De welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het openbare gebied zijn opgenomen in het *beeldkwaliteitplan Tjalleberd MFA: sportzaal + dorps huis* (vastgesteld, 26 mei 2014). Formeel krijgt dit beeldkwaliteitplan zijn beslag als aanvulling van de welstandsnota. De procedure van het beeldkwaliteitplan wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan vormt - naast het bestemmingsplan - een toetsingskader voor de binnenkomende bouwaanvragen.

Voor de hoofdopzet wordt uitgegaan van één bouwvolume, opgebouwd uit enkele in elkaar geschoven volumes, met elk een eigen materiaal, afgestemd op de groene omgeving. Binnen het volume bestaan enkele onderdelen die logischerwijs een verbijzondering zouden moeten vormen: de zijde waar het gebouw zich richt op de velden aan de noordzijde (kantine - in principe op verdieping), bijvoorbeeld met een uitgesproken en bijvoorbeeld letterlijk vooruitgeschoven - gevelopening.

¹⁾ Publicatie 182: 'Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering, CROW, juni 2003.

Daarnaast de hoofdentree - in principe aan de zuidzijde en/of in de zichtlijn vanaf de toegangsweg - bijvoorbeeld geaccentueerd met een luifel of bijzondere deur in afwijkend formaat en/of voorzien van een herkenbaar en fors kader, afwijkend gevelmateriaal of volledig transparant. Daarnaast is het denkbaar dat de gymzaal als hoofdonderdeel van het gebouw met een bijzonder detail wordt gemarkeerd. Op deze manier ontstaat aan elke zijde een verbijzondering die het alzijdige karakter van het volume benadrukt.

Voor de bouw van het nieuwe dorps huis / gymzaal en de inrichting van de bijbehorende openbare ruimte zijn in het beeldkwaliteitplan nieuwe welstandscriteria geformuleerd. Voor de architectonische uitwerking van de twee woningen in het lint van de Aengwilderweg gelden de welstandscriteria zoals deze reeds zijn opgenomen in de welstandsnota.

3. 4. Volkshuisvestelijke uitgangspunten

In de analyse die onderdeel uit maakt van de *Strategische Woonvisie 2010 - 2025* (mei 2012) is geconstateerd dat de dorpen een bovengemiddelde aantrekkingskracht hebben op mensen van buiten de gemeente. De groep echtparen, al dan niet met kinderen, neemt hierbij het grootste aandeel in. Vaak betrekken zij een koopwoning. Deze constatering sluit aan bij de bevolkingsopbouw van Tjalleberd. Het aandeel volwassenen (25 - 65) en thuiswonende kinderen (0 - 15) is hoger dan gemiddeld in de gemeente Heerenveen. Het toevoegen van twee vrijstaande koopwoningen die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen sluit aan bij de genoemde aantrekkingskracht van de dorpen en bij de bevolkingsopbouw van Tjalleberd.

Vanuit het dorp zelf is de wens uitgesproken voor de realisatie van starterswoningen. Aan deze wens wordt tegemoetgekomen in het uitbreidingsplan De Eide. Hier zijn starterswoningen en sociale huurwoningen voorzien.

- Woningbouw in Tjalleberd De Eide -

In Tjalleberd is het uitbreidingsproject De Eide momenteel in ontwikkeling. Dit plan omvat 70 woningen waarvan de helft in de periode tot 2015 wordt gerealiseerd. De eerste fase van De Eide wordt in dezelfde periode gerealiseerd als de twee woningen in onderhavig bestemmingsplan. Deze eerste fase van De Eide betreft een aantal starterswoningen, een aantal sociale huurwoningen en een tiental vrije kavels.

- Strategische Woonvisie Heerenveen 2010 - 2025 (mei 2012) -

Van belang is om na te gaan in hoeverre de bouw van de twee woningen aan de Aengwilderweg past in de beleidsdoelstellingen zoals die uitgesproken zijn in het gemeentelijk woonbeleid. In dit beleid (zie paragraaf 2.2.1.) is gekozen om nieuwbouw, buiten de kern Heerenveen, te concentreren in de vier grootste dorpen. Tjalleberd is benoemd als één van deze vier dorpen. De bouw van de twee woningen vindt plaats op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom en draagt daardoor bij aan de doelstelling om tenminste 40% van de woningtoevoeging binnen bebouwd gebied te realiseren.

Het heeft, vanuit het beleidsperspectief wonen, sterk de voorkeur om de woningbouwmogelijkheden uit te geven als vrije kavels. Hiermee wordt de keuzevrijheid van de consument optimaal bediend en wordt de bereikbaarheid van een vrijstaande woning vergroot. In een stagnerende woningmarkt blijkt dit een succesvolle manier van ontwikkelen te zijn. In de Strategische Woonvisie is daarom een doelstelling opgenomen om minimaal 30% van de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap te laten plaatsvinden.

Maatschappelijk belang

De woningbouw maakt de bouw van een nieuw dorps huis in Tjalleberd, voor De Streek, mogelijk. Met de woningbouw wordt dus tevens een maatschappelijk belang gediend. Dit maakt dat de woningbouw ook een bijdrage levert aan de maatschappelijke opgave die er in Tjalleberd ligt om het huidige, sterk verouderde dorps huis te vervangen.

- Conclusie -

De bouw van de twee woningen sluit aan bij het (kwalitatieve) gemeentelijk woonbeleid en gaat bovendien gepaard met de realisering van een maatschappelijke opgave. Daarom wordt het redelijk gevonden om in dit geval, incidentele contingenten beschikbaar te stellen ten behoeve van de bouw van de twee woningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem “*Bedrijven en milieuzonering*” ontwikkeld. Het systeem heeft de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. De lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in de lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorie op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot gevoelige woonfuncties waarbij onderscheid wordt gemaakt in een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied”.

Binnen het plangebied is sprake van nieuwbouw van het dorps huis en een gymzaal. Voor beide functies geeft de VNG-bedrijvenlijst - vanwege het aspect geluid - een richtlijnafstand van 30 meter tot woningen (omgevingstype rustige woonwijk). Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. Ook bij de nieuwe woningen is kleinschalige bedrijvigheid uit de lichtste milieucategorie mogelijk. Voor deze bedrijven (aan huis) zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen gericht op het waarborgen van de kleinschaligheid en het voorkomen van hinder naar omliggende woningen.

Er wordt met dit plan voldaan aan de VNG-normen ten aanzien van milieuzonering. Bovendien wordt er om het terrein van de bestaande sportvelden, de multifunctionele accommodatie en het parkeerterrein aan 3 zijden een grondwal aangelegd. De grondwal krijgt een hoogte variërend tussen 0,75 en 1,50 meter en wordt voorzien van groenblijvende beplanting.

- *Geur* -

In de omgeving van het plangebied van dit bestemmingsplan is sprake van één bedrijf met een milieuzone die zich uitstrekt over een deel van het plangebied. Het gaat om het agrarische bedrijf aan de overzijde van de Aengwirderweg. Op grond van het gemeentelijke geurbeleid ligt rondom dit agrarische bedrijf een milieuzone van 50 meter waarbinnen geen nieuwbouw of uitbreiding van milieuhindergevoelige functies mag plaatsvinden. De twee (milieugevoelige) nieuwe woningen aan de Aengwirderweg zijn buiten deze milieuzone gesitueerd.

4. 2. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh 2007) bepalend. Deze wet geeft (voorkeurs)grenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige functies zoals woningen. Voor dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaai relevant.

- Wegverkeerslawaai -

Op grond van de Wgh gelden langs wegen geluidszones waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet plaatsvinden ten einde geluidhinder te bestrijden en/of te voorkomen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan, waarin sprake is van nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen, moeten de grenswaarden voor geluidhinder uit de Wgh in acht worden genomen. De breedte van de geluidszone van wegen is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone. Op nagenoeg de gehele lengte van de Aengwirderweg geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. Hier is dus sprake van een geluidszone die in dit geval 250 m aan weerszijden van de weg ligt.

Om inzicht te krijgen in de ligging van 48 dB-contour (zijnde de wettelijke voorkeursgrenswaarde) is in 2012 akoestisch onderzoek verricht. (Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai voor twee woningen aan de Aengwirderweg te Tjalleberd, bestemmingsplan sportterrein Aengwirden. Servicebureau de Friese Wouden, juli 2012.) Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze plandoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat in twee maatgevende rekenpunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de zoneplichtige Aengwirderweg wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om de woningen te kunnen realiseren zal de gemeente een keuze moeten maken. Omdat het toepassen van een dunne deklaag als stiller wegdektype om mechanische redenen niet geschikt is en afscherming niet doelmatig is, kan de gemeente nog kiezen uit:

- de maximumsnelheid op de Aengwirderweg verlagen van 50 naar 30 km/uur. Hierdoor vervalt dan de toetsplicht aan de grenswaarden van de Wgh. Er dient nog wel te worden getoetst aan het Bouwbesluit, waarvoor dan nog wel een berekening moet worden gedaan;
- alleen hogere waarden vaststellen conform tabel 1. Hiervoor dient de vereiste procedure te worden gevolgd. Deze kan gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden gevolgd. Aanvullend dient er nog te worden getoetst aan de geluidweringseis uit het Bouwbesluit.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om hogere waarden vast te stellen. Dit heeft op 27 februari 2014 plaatsgevonden.

Geluidwerende voorzieningen

Indien voor het plan hogere waarden worden vastgesteld zullen mogelijk geluidwerende voorzieningen moeten worden aangebracht. Omdat uit tabel 2 blijkt dat de gecumuleerde gevelbelasting niet hoger is dan 56 dB, kan

een akoestisch onderzoek naar de geluidwering achterwege blijven. Indien de aanvrager van de vergunning de gevels met een gecumuleerde gevelbelasting van meer dan 53 dB voorziet van dubbele beglazing, goede enkele kierdichting, een eenvoudige suskast of voor de ventilatie een gebalanceerd systeem toepast en in

die gevel een dakplaat met een minerale wolvulling toepast, kan met deze materialen aan de karakteristieke geluidwering en een binnenniveau van 33 dB worden voldaan.

4. 3. Water

Het aspect water is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. Sinds 2003 is wettelijk vastgelegd dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap dient plaats te vinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding worden aangegeven.

- *Beleid en wetgeving* -

De wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen.

In november 2009 is het *Derde Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015 'Wiis mei Wetter'* van de provincie Fryslân vastgesteld. In dit plan geeft de provincie aan hoe zij de komende jaren wil omgaan met het oppervlakte- en grondwater in de provincie. De hoofdlijnen van beleid zijn gegroepeerd in drie kernthema's:

- Veiligheid
- Voldoende water
- Schoon water.

Daarbij staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt onder meer in dat bij ruimtelijke plannen het aspect water als ordenend principe bij de locatiekeuze moet worden gehanteerd.

Kwantitatief hanteert de provincie de prioriteitstrits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen als uitgangspunt geldt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden in de bodem. Als dat niet lukt moet gezocht worden naar locaties om te bergen. Pas als vasthouden en/of bergen niet tot het gewenste effect leiden kan gekozen worden voor afvoeren. Afwenteling van lokale ruimtelijke ingrepen, waarbij elders negatieve watereffecten ontstaan, moet voorkomen worden. Kwalitatief geldt de trits 'schoonhouden-scheiden-zuiveren'.

Als uitwerking van het provinciale beleid zijn waterschappen verplicht een waterbeheerplan op te stellen. Dit is voor Fryslân gebeurd in de vorm van het *Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Wetter jouwt de romte kwaliteit'* van het Wetterskip Fryslân dat tegelijk met het provinciale waterhuishoudingsplan is vastgesteld. In het waterbeheersplan zijn de maatregelen opgenomen die nodig zijn om de beleidsdoelen ten aanzien van de thema's Veiligheid, Voldoende water en Schoon water te realiseren. Verder moet bij nieuwe ruimtelijke plannen - via de watertoets - worden voorkomen dat de waterkwaliteit achteruitgaat.

Naast het waterbeheerplan heeft het Wetterskip nog twee juridische instrumen-

ten in handen, waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen kunnen worden beoordeeld: het peilbesluit en de Keur.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijziging in de waterpeilen wordt door het Wetterskip een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen. Met De Keur kunnen waterschappen aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen regelen. In de Keur is onder ander aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld.

- Watersysteem Tjalleberd -

Het watersysteem in het dorp Tjalleberd en omgeving behoort tot een zogeheten polderwatersysteem. Het waterpeil wordt hier lager gehouden dan in de boezem. Gemalen zorgen voor de waterafvoer naar de boezem.

In en direct rondom het dorp hanteert het waterschap echter een hoger waterpeil - hoogwatercircuit genoemd - ten behoeve van het behoud van de fundering van de bebouwing.

De gebrekkige mogelijkheden voor de aanvoer van water naar het hoogwatercircuit vormt een knelpunt in het watersysteem, naast de maaiveldval van de omliggende polders als gevolg van inklinking en oxidatie van veen in de ondergrond. Vanuit het waterbeleid geldt als specifiek streefbeeld voor Tjalleberd dan ook om gebiedseigen (regen)water zoveel mogelijk vast te houden, circulatie en doorstroming te bevorderen en ruimte te reserveren voor voldoende interne berging.

- Watertoets -

Als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt neemt het oppervlak aan verharding binnen het plangebied toe. Per saldo is de toename aan verharding beperkt c.q. nagenoeg uitsluitend een gevolg van de bouw van twee woningen aan de Aengwilderweg. Voor wat betreft het dorps huis / gymzaal is immers sprake van de verplaatsing van twee reeds bestaande gebouwen.

Als uitgangspunt voor het waterschap geldt dat 10% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd in waterberging. Deze berging wordt gerealiseerd in het naastgelegen nieuwe woongebied De Eide. Bij de inrichting van dit woongebied vormt het water c.q. het aanwezige slotenpatroon de drager van het ontwerp. Sloten worden daarbij verbreed en van dwarsverbindingen voorzien zodat schiereilandjes ontstaan waarop de woningbouw plaatsvindt. Dit biedt voldoende bergingsmogelijkheden, niet alleen voor de toename aan verhard oppervlak in het gebied De Eide, maar ook voor de benodigde waterberging in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan het Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de aanleg en de inrichting van het plangebied en vraagt rekening te houden met de noodzakelijke vergunning in het

kader van de Waterwet. Hiermee is de watertoets afgerond en geldt een positief wateradvies.

4. 4. Bodem

Bij ruimtelijke plannen voor woningbouw geldt als uitgangspunt dat de bodemkwaliteit zodanig is dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid. Bij nieuwe woningbouw dient dit door bodemonderzoek te worden aangetoond.

Voor zover bekend is ter plaatse van de nieuwbouw (geplande dorpshuis / gymzaal en locatie nieuwe woningen) geen informatie omtrent de bodemkwaliteit beschikbaar. Momenteel is het terrein grotendeels in gebruik als dorpshuis met achterliggend sportpark. In het verleden was het terrein in gebruik voor agrarische doeleinden.

Binnen het plangebied zijn enkele gedempte watergangen gesitueerd. Er zijn echter geen aanwijzingen dat demping met verontreinigd of bodemvreemd materiaal heeft plaatsgevonden. Specifiek bodembedreigende activiteiten zijn dan ook niet bekend, zodat op basis van de beschikbare informatie de ontwikkellocatie als niet verdacht ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging kan worden aangemerkt. Verder blijkt uit de bodemkwaliteitskaart van gemeente Heerenveen dat de ontwikkellocatie is gesitueerd in een zone met slechts beperkt verhoogde achtergrondgehalten aan enkele stoffen in de bodem.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie van het te ontwikkelen gebied. Gezien het actuele gebruik van het terrein, het feit dat het perceel kan worden aangemerkt als een onverdachte locatie én de informatie uit de bodemkwaliteitskaart kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Milieuhygiënisch onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit stadium dan ook niet direct aan de orde. Wel is ingevolge de geldende bouwwetgeving het kader van de bouw-aanvragen milieuhygiënisch bodemonderzoek noodzakelijk. Daarnaast zal bij de uitvoering mogelijkwjs onderzoek naar vrijkomende danwel toe te passen grondstromen en bouwstoffen noodzakelijk zijn ingevolge het Besluit bodemkwaliteit en/of de afvalstoffenwetgeving.

4. 5. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) blijkt dat het plangebied een bepaalde verwachtingswaarde heeft voor het aantreffen van archeologische resten. Om deze reden is het plangebied een inventariserend archeologisch (veld)onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen in deze plantoelichting.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat Tjalleberd op de flank van een glaciale rug ligt. Omstreeks het neolithicum (vanaf circa 11.000 voor Christus) veranderde de regio in een veenmoeras. Binnen een kilometer omtrek van het plangebied zijn geen archeologische waarden gemeld. Uit het veldonderzoek blijkt dat de zandbodem doorgaans nat geweest is. Daardoor lijkt het terrein niet geschikt te zijn geweest als vestigingsplek voor mensen tijdens de prehistorie. Bovendien is de kwaliteit van de bodem beperkt door onder meer de aanleg van sportvelden en de bebouwing. Daardoor zullen eventueel aanwezige archeologische waarden zijn aangetast. Aanwijzingen voor dergelijke waarden zijn er niet omdat het veldonderzoek geen eenduidige archeologische indicatoren heeft opgeleverd zoals bewerkt vuursteen of scherven aardewerk. De conclusie van het onderzoek is dan ook dat archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal aan plaatselijke amateur-archeologen de mogelijkheid worden geboden om mee te kijken.

4. 6. Ecologie

Ecologie is al langere tijd een belangrijk aspect in de ruimtelijke planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten, maar ook om de effecten op beschermde gebieden. De gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn wettelijk vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Vanuit nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid zijn ook de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de belangrijke weidevogelgebieden van belang.

Om te kunnen beoordelen of de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt stuiten op conflicten met de natuurwetgeving is een ecologische veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze plantoelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

- Gebiedsbescherming -

Bij de gebiedsbescherming moet concreet gekeken worden naar de effecten van het bestemmingsplan op drie soorten gebieden.

- Natura 2000-gebieden;
- Gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Belangrijke weidevogelgebieden in Fryslân.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de (provinciale) EHS. Op 2,8 km afstand ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Deelen'. Dit gebied is ook onderdeel van de (provinciale) EHS. Op circa 750 meter ten noorden van het plangebied ligt het EHS-gebied Tsjalleberterkrite en op 900 meter ten noorden van het plangebied ligt een (door de provincie) aangewezen ganzenfoerageergebied. Gelet op de grote afstand tot het plangebied en het ontbreken van ecologische relaties tussen het plangebied en genoemde natuurgebieden concludeert het onderzoek dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet op bezwaren stuiten vanuit de regelgeving in het kader van de gebiedsbescherming.

- Soortenbescherming -

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Binnen de soortenbescherming bestaan drie soortcategorieën. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode;
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Naast de bescherming van soorten via de Flora- en faunawet geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Voor vogels geldt een algemene bescherming waarbij het verboden is vogels en nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode - voor de meeste vogels van 15 maart tot 15 juli - niet is toegestaan werkzaamheden in een gebied te starten die verstorend zijn voor broedvogels.

Het plangebied en de directe omgeving daarvan bestaat in de huidige situatie uit intensief gebruikte gebouwen, parkeerruimte en sportvelden. Op grond van dit gebruik, de beperkte omvang van het plan en een veldonderzoek ter plaatse concludeert het ecologisch onderzoek dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen (negatieve) invloed hebben op beschermde dieren- en plantensoorten.

Voor vogels geldt hierbij wel de voorwaarde dat verstoring van broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen wordt voorkomen.

Tot slot wordt geadviseerd tijdens en na de uitvoering van het plan zo weinig mogelijk buitenverlichting te gebruiken om lichtverstoring van vleermuizen te beperken.

Bovenstaande aanbevelingen zullen worden opgevolgd. Concluderend mag daarom gesteld worden dat de soortenbescherming geen beperkingen oplegt aan dit bestemmingsplan.

4. 7. Externe veiligheid

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 onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Voor de bepaling van risicovolle en risicogevoelige inrichtingen kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Fryslân. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen. In of nabij het plangebied komen geen risicovolle buisleidingen voor. Bovendien worden er in het plangebied zelf geen risicovolle functies mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de vernieuwde regelgeving voor luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer in werking getreden. In hoofdstuk 5 van 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk en biedt daarnaast ruimte voor de verplaatsing van een dorps huis en gymzaal. Het plan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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

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.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

- Groen -

De bestemming 'Groen' is gelegd op de bestaande en nieuwe houtsingels die de publieke functies van sportvelden, gymzaal, dorps huis en parkeerterrein als een ruimtelijke kamer begrenzen en daarmee zorgdragen voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. In de bestemming is rekening gehouden met een aarden wal, die een zekere afscherming biedt aan de nabij gelegen woningen.

Ook is de bestemming gelegd op de groene buffer tussen de twee nieuwe woningen en de bestaande woningen in het lint en het daar achter gelegen complex.

De bestemming laat tevens water toe. De bestaande waterlopen binnen de groenbestemming blijven bestaan.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Maatschappelijk -

Het nieuwe multifunctionele gebouw met daarin het dorps huis, de gymzaal, de peuterspeelzaal en de bijbehorende ondersteunende ruimten zoals kleedkamers en sanitaire voorzieningen is onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Het gebouw moet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gesitueerd. Het multifunctionele gebouw mag maximaal 10 meter hoog zijn.

Aangezien er in het huidige dorps huis in beperkte mate horeca aanwezig is, biedt ook dit bestemmingsplan voor het nieuwe dorps huis (tevens voetbal- en tennis-kantine) de mogelijkheid voor een horecafunctie. Deze mag echter geen zelfstandige vestiging worden ofwel een zodanige omvang krijgen dat de horecafunctie

hoofdfunctie wordt. Om deze reden is in de regels een bepaling opgenomen op grond waarvan de horeca oppervlakte maximaal 200 m² mag zijn. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor zelfstandige detailhandel is uitgesloten.

- Sport -

Deze bestemming regelt de bestaande sportvelden en tennisbaan. Rondom de bestaande bebouwing is een bouwvlak aangegeven. Detailhandel en horeca is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel biedt de bestemming ruimte (bijbehorende) groenvoorzieningen, paden, verhardingen, en dergelijke. Deze elementen worden echter (omwille van de flexibiliteit) niet gedetailleerd aangegeven.

- Verkeer - Parkeren -

Het nieuwe parkeerterrein is onder een afzonderlijke bestemming gebracht en biedt ruimte aan minimaal 56 parkeerplaatsen. Behalve de parkeervoorzieningen behoren ook de toegangswegen en paden en de groenvoorzieningen onder deze bestemming.

- Verkeer - Verblijfsgebied -

Deze bestemming heeft betrekking op de toegangsweg naar het dorps huis, de gymzaal en de sportvelden en daarnaast op de parkeerplaats. Uitgangspunt binnen deze bestemming is dat de openbare (verblijfs) functie van deze gronden voorop staat.

- Wonen -

Deze bestemming heeft betrekking op de twee nieuw te bouwen woningen op de oude locatie van het dorps huis en parkeerplaats aan de Aengwilderweg. De bestemming is afgesteld op de nieuwe standaarden van de gemeente Heerenveen ten aanzien van het wonen. Ook de bij de woningen behorende erven, tuinen en terreinen zijn onder de woonbestemming gebracht.

De twee vrijstaande woningen moeten worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De maximale omvang van de woningen is één bouwlaag met een kap. De goothoogte is daartoe vastgelegd op maximaal 4 meter, de dakhelling mag tussen de 30° en 60° bedragen.

De ligging van de twee bouwvlakken is aan de voorzijde afgestemd op de reeds aanwezige voorgevels zodat eventuele uitbreidingsruimte vooral aan de achterzijde (en soms de zijkant) van de woonhuizen aanwezig is.

Het op die wijze vastleggen van de voorgevel is zowel om ruimtelijke redenen gedaan (behoud bebouwingsbeeld), als ook om de woonsituatie te beschermen. Bovendien houdt die regeling ook rekening met het aspect 'geluidhinder': er wordt daardoor niet dicht op de doorgaande weg gebouwd.

Om flexibiliteit in het plan te brengen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat niet alleen 2 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd, maar ook bijvoorbeeld een twee-onder-een kap woning of één vrijstaande woning.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw maximaal 100 m².

Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Welke bedrijfsactiviteiten en beroepen daaronder moeten worden verstaan, is in een bijlage bij de regels opgenomen. Met een beperking van de omvang is het ondergeschikte karakter ten opzichte van de woonfunctie gewaarborgd.

De aanwezigheid van een nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Aengwirdeweg noodzaakt tot het opnemen van een geur- c.q. milieuzone van 50 meter rondom dit bedrijf om onderlinge milieuconflicten te voorkomen. Binnen de milieuzone mogen geen milieuhindergevoelige gebouwen (zoals woningen) gebouwd worden. Ingeval er maatregelen zijn/worden getroffen, bevat het bestemmingsplan de flexibiliteit om hiervan af te wijken.

- Waarde - Archeologie -

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) blijkt dat het plangebied een bepaalde verwachtingswaarde heeft voor het aantreffen van archeologische resten. Vanwege deze verwachtingswaarde is voor het deel van het plangebied waar ingrepen plaatsvinden (de locaties van het nieuwe dorps huis / gymzaal en de twee woningen) een archeologische onderzoek uitgevoerd. Omdat dit onderzoek geen betrekking heeft op de gronden waar geen ingrepen plaatsvinden (sportvelden en tennisbanen) geldt voor deze gronden nog steeds een verwachtingswaarde. Daarom is in het bestemmingsplan voor deze gronden de bestemming Waarde / Archeologie opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bouwactiviteiten groter dan 500 m² vooraf archeologisch onderzoek vereist is en dat voor groundbewerkingen een aanlegvergunningplicht geldt. Het bestemmingsplan sluit ook op dit punt aan bij het aangrenzende bestemmingsplan *Aengwirdeweg*.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Tevens heeft er over de totstandkoming van het bouwplan en het omgevingsontwerp uitvoerig overleg plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden.

Provincie Fryslân

Door de provincie is gereageerd bij e-mail van 19-11-13. Gesteld wordt dat volgens de brief van GS van Fryslân van 31 januari 2013 geen overleg met de provincie noodzakelijk is. De locatie van het MFA e.o. ligt in bestaand stedelijk gebied. Ten overvloede wordt opgemerkt dat archeologie en landschappelijke/cultuurhistorische inbedding goed in het plan is opgenomen.

De vraag is of de landschappelijke inpassing, voor zover die nog moet worden aangelegd, in het plan juridisch geborgd moet worden. De bestemming 'Groen' verplicht niet tot aanleg. Als het gemeentelijke grond is, kan de verwezenlijking worden opgenomen in de uitvoerbaarheidsparagraaf.

Reactie:

De groenzones rondom het complex zijn bestaand. Aan de westzijde is daarnaast, buiten het plangebied, sprake van aanwezige bosstroken. De wal met groen tussen het complex en de woningen aan de Aengwirderweg wordt ontwikkeld in overleg tussen de Stichting en aanwonenden en aangelegd door de Stichting. Daarnaast legt de Stichting een groenbuffer aan tussen het complex en de twee woonkavels die de Stichting verkoopt.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip meldt bij e-mail van 27-11-13 dat zij akkoord gaat met de aanleg en de inrichting van het plangebied. Wel wordt geattendeerd op de benodigde vergunning in het kader van de Waterwet.

Reactie:

Dit laatste is doorgegeven aan de Stichting.

Vaststelling bestemmingsplan

Op 17 december 2013 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij een toelichting is gegeven op het bestemmingsplan en de procedures. 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 geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 30 juni 2014 ongewijzigd vastgesteld. Het college- en raadsbesluit zijn opgenomen in bijlage 4.

6. 2. Financiële uitvoerbaarheid

Stichting Dorpshuis heeft de gronden waarop de twee nieuwe woningen komen in eigendom. De gemeente heeft de overige gronden in eigendom. De Stichting Dorpshuis verkoopt de twee kavels en de opbrengst hiervan wordt geïnvesteerd in de multifunctionele accommodatie. De gemeente draagt bij in de resterende kosten, die samenhangen met de vernieuwing van het gymlokaal.

6. 3. Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening jo. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting is in de wet opgenomen om daarmee de kosten die met een ontwikkeling gemoeid zijn, te kunnen verhalen. Van deze verplichting kan bij besluit van de gemeenteraad worden afgezien, onder andere wanneer het verhaal van de kosten op andere wijze verzekerd is. Hier van is voor dit bestemmingsplan sprake. Met de Stichting die eigenaar is van het bestaande dorpshuis en die de bouw van het nieuwe dorpshuis gaat financieren is een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten. Er is dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

===