

BESTEMMINGSPLAN TJALLEBERD - DE EIDE

Vastgesteld

Bestemmingsplan Tjalleberd - De Eide

Code 092207 / 05-07-10

**GEMEENTE HEERENVEEN 092207 / 05-07-10
BESTEMMINGSPLAN TJALLEBERD - DE EIDE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Planopzet	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANUITGANGSPUNTEN	7
3. 1. Huidige situatie	7
3. 2. Stedenbouwkundige plan	8
3. 3. Beeldkwaliteit	12
3. 4. Volkhuysvestelijke uitgangspunten	13
3. 5. Wonen - werken	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4. 1. Milieuzonering	16
4. 2. Wegverkeerslawaaï	16
4. 3. Water	17
4. 4. Bodem	19
4. 5. Archeologie	20
4. 6. Ecologie	20
4. 7. Externe veiligheid	24
4. 8. Luchtkwaliteit	25
4. 9. Kabels en leidingen	25
5. JURIDISCHE PLANOPZET	26
5. 1. Algemeen	26
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	26
6. UITVOERBAARHEID	29
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6. 2. Financiële uitvoerbaarheid	29
6. 3. Grondexploitatiewet	29
7. INSPRAAK EN OVERLEG	30
7. 1. Inspraak	30
7. 2. Overleg	31

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten noordwesten van Heerenveen ligt het dorp Tjalleberd. Aan de noordoostelijke zijde van dit dorp voorziet de gemeentelijke Dorpennota in een planmatige uitbreiding. Recentelijk is het plan opgevat om een invulling aan deze uitbreiding te geven in de vorm van woningbouwlocatie De Eide, waarin circa 75 woningen in twee fasen op het programma staan. Het voorliggende bestemmingsplan *Tjalleberd - De Eide* bevat het juridisch-planologisch kader voor deze uitbreiding.

1. 2. Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de aan de noordoostelijke zijde van Tjalleberd, ter hoogte van de Pastoriesingel. Het gebied wordt aan de oostkant afgegrensd door een bos en aan de zuidkant door het woongebied van Tjalleberd. Aan de noord- en westkant grenst het plangebied aan open agrarisch gebied. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Tot het van kracht worden van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied nog het bestemmingsplan *Buitengebied 2007* als planologische regeling.

1. 4. Planopzet

Het bestemmingsplan Tjalleberd - De Eide komt tot stand onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen), zoals in de Wro wordt voorgeschreven. Om het plan geschikt te maken voor een digitale uitwisseling, zal het worden voorzien van de IMRO-coderingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de vormvereisten ten behoeve van de digitale beschikbaarheid die sinds 1 januari 2010 gelden.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand komt. Het beleidskader van zowel provincie als gemeente wordt beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de planuitgangspunten. Hier wordt ingegaan op het woningbouwprogramma, het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke en functionele inpassing van de nieuwbouw. Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de uitgangspunten ten aanzien van het ontwerp meer in detail zijn beschreven. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de systematiek van het bestemmingsplan gegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het kader van de inspraak wordt het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het plan opgestuurd naar een aantal betrokken instanties in het kader van verplichte vooroverleg. De resultaten hiervan worden te zijner tijd opgenomen in hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk is (nu al) een verslag opgenomen van de resultaten van de inspraak over een eerder - in 2005 - opgesteld voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw in het gebied Tjalleberd - De Eide.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

2.1.1. Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Hiermee wordt blijkens het Streekplan de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is.

Tjalleberd ligt in het bundelingsgebied Heerenveen - Joure. In dit gebied houdt de provincie Fryslân in de periode 2005 t/m 2015 rekening met minimaal 2180 netto toe te voegen woningen, waarvan meer dan 85 procent bij de kernen Heerenveen en Joure. Bij de overige kernen kunnen, naast de opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden, aanvullend op het woningaanbod in Heerenveen en Joure. Ook bij Tjalleberd denkt de provincie aan de ontwikkeling van woonkwaliteiten.

2.1.2. Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"

Ten aanzien van het wonen, hebben Provinciale Staten in juli 2002 de notitie *Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"* vastgesteld. Dit is de opvolger van *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998 - 2010*. In *Wenjen 2000+* heeft een actuele herijking van de richtgetallen plaatsgevonden. De provincie wil een strakke regie voeren aangaande de woningbouw. De aandacht voor de bestaande woningvoorraad staat voorop en gemeenten moeten ook onderling nieuwbouw op elkaar afstemmen. De provincie legt nadruk op een te voeren kwaliteitsbeleid.

Samengevat

In het kwaliteitsbeleid moet de woonconsument nog meer centraal komen te staan:

- het beter in beeld brengen van de herstructureringsopgave;
- het (beter) koppelen van nieuwbouw daaraan;
- meer aandacht voor duurzaam bouwen, ruimtelijk kwaliteit en ruimtegebruik;
- in kleine dorpen de spanning oplossen voor bouwen, ruimtelijke kwaliteit en ruimtegebruik;
- streefcijfers voor huur en koop;
- meervormigheid in woonwijken (met percentages voor particulier opdrachtgeverschap);
- betere koppeling van woonbeleid aan investeringsbeleid;
- afspraken maken over afgestemd bouwen in woningmarktgebieden;
- het kwaliteitsbeleid richten op bouwen voor alle groepen; in *Wenjen 2000+* wordt sterker ingezet op de huisvesting van specifieke doelgroepen:

- asielzoekers opnemen in woonbeleid;
- starters op de woningmarkt voldoende plaats bieden;
- voldoende toegespitst aanbod voor groeiende groep ouderen;
- afstemming woon- en zorgbeleid voor groeiende groep ouderen;
- lage leegstand gekoppeld aan slechte positie starters oplossen;
- het plannen van nieuwbouw in woonmilieus zoals aangegeven in de *Nota Mensen, wensen, wonen* en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.

Kwantiteitsbeleid gericht op verantwoorde ontwikkeling bouwen:

- keuzes van kwantiteitsbeleid afhankelijk van oplossen van kwalitatief aangeduide beleidsopgaven;
- kwantiteiten baseren op prognose van de woningbehoefte en het streekplanbeleid.

Ook aspecten als aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit, de herkenbaarheid van het Friese landschap, de bescherming van waardevolle elementen van cultuurhistorie en het werken met beeldkwaliteitsplannen blijven onderdeel van het provinciale beleid. Er dient bovendien veel aandacht te worden besteed aan de waterhuishoudkundige inrichting van nieuwbouwlocaties. Vroegtijdig overleg met de betreffende waterschappen is een voorwaarde.

Aan alle Friese gemeenten zijn in 1996 richtgetallen toegekend voor woningbouw in de jaren 1993 tot 2010. Deze richtgetallen moeten worden opgevat als een voorwaardelijke bestuurlijke toezegging, welke verdient moet worden. In 2004 en 2009 zijn de richtgetallen geactualiseerd. Voorwaarde voor het mogen benutten van het richtgetal was/is een visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad (woonplan). De gemeente Heerenveen beschikt ook over een woonplan: het woonplan *De Ambitie Plus*.

2. 2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Startnotitie Strategische Woonvisie 2025

In de *Startnotitie Strategische Woonvisie Heerenveen 2025* (januari 2009) is geconstateerd dat de woningmarkt in de gemeente Heerenveen in de toekomst een structureel meer ontspannen karakter zal kennen. Geconfronteerd met de vraag in hoeverre de gemeente binnen afzienbare tijd met krimp te maken krijgt, is de conclusie dat dit niet het geval is, maar dat de groei van bevolking en huishoudens wel minder groot zal zijn dan waar ten tijde van het vaststellen van het *Woonplan "De Ambitie Plus"* werd uitgegaan. Om die reden zal het beleidsstreven in de toekomst gericht zijn op de productie van 150 - 165 woningen en niet langer op 250-300.

In percentages uitgedrukt betekent dit dat het beleidsstreven zich richt op een jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad van 1,0%, waar eerder uit werd gegaan van 1,25 - 1,5%. Dit betekent onder andere dat bij plannen die daar ruimte voor bieden een langere fasering aan de orde is.

In hoofdstuk 3 is een beknopte volkshuisvestelijke analyse opgenomen, waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat de gevolgen zijn voor de uitbreiding van de woningvoorraad in Tjalleberd.

2.2.2. Woonconvenant Heerenveen

In het "Woonconvenant Heerenveen 2009-2013" (juli 2009) constateren gemeente en de woningcorporaties WoonFriesland en Accolade dat binnen de gemeente vraag en aanbod voor de primaire doelgroep van de volkshuisvesting ¹⁾ in evenwicht zijn. Doel is de huidige voorraad op peil te houden. Als goedkope en betaalbare huurwoningen gesloopt worden, moet in principe een zelfde aantal nieuwe woningen teruggebouwd worden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad dient ten minste 30% van de saldo toevoeging (=nieuwbouw - sloop) in de betaalbare prijsklassen plaats te vinden. Dit kan dus zowel huur als koop zijn ²⁾.

2.2.3. Welstandsnota

In de *Welstandsnota* van de gemeente Heerenveen (7 juni 2004) valt het plan in het welstandsgebied *buitengebied*. Er is in de nota geen rekening gehouden met de voorgestelde uitbreiding van het dorp Tjalleberd. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing is gedetailleerd uiteengezet in het *beeldkwaliteitsplan Tjalleberd De Eide* (januari 2010) dat voor de woningbouwlocatie is gemaakt. In dit plan wordt ook ingegaan op de stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting en de architectonische uitgangspunten. Het beeldkwaliteitsplan is afzonderlijk van het bestemmingsplan opgesteld en zal deel gaan uitmaken van de *Welstandsnota*.

2.2.4. Dorpennota

Op 20 augustus 1993 besloot de gemeenteraad tot vaststelling van de *Dorpennota*. Deze nota bevat het ruimtelijk beleid ten aanzien van de dorpen binnen de gemeente voor de periode van 10 tot 15 jaar. Ten aanzien van de streek Aengwirden bevat de *Dorpennota* het beleid om de (dorps)uitbreiding te concentreren in Tjalleberd. Dit om de centrumfunctie van Tjalleberd te benadrukken en om versnippering van woningbouw te voorkomen. Volgens de Dorpennota is een toekomstige uitbreiding van de woningbouw slechts mogelijk aan de noordkant van het dorp. Deze uitbreiding is een logisch gevolg op de eerder gerealiseerde plannen de Finne en de Mieden, waardoor de structuur van het wegdorp verlaten is. De laatste uitbreiding, De Eide, completeert deze komgedachte.

1) Het Ministerie van VROM definieert als de primaire doelgroep die mensen die een inkomen hebben dat hen recht geeft op huursubsidie. De inkomensgrenzen zijn € 20.975 per jaar bij een eenpersoonshuishouden, € 28.475 bij een meerpersoonshuishouden (tot 65 jaar, vanaf zijn de inkomensgrenzen € 19.800 respectievelijk € 27.075), vastgesteld door Belastingdienst 1/1/2009.

2) Definities prijsklassen koop cf. Woonplan De Ambitie Plus:
Goedkope koop: woning met v.o.n. prijs tot koopsubsidiegrens van € 169.000 (prijsspeil 2009) Betaalbare koop: woning met v.o.n. prijs tot € 200.000 (prijsspeil 2009).

In 1999 werd er door de gemeenteraad ingestemd met de bijstelling van de groeiklassen van de dorpen.

Onder andere houdt dit in dat in de gemeente in de periode tot 2010 enkel in het dorp Tjalleberd een nieuw uitbreidingsplan met een capaciteit van circa 80 woningen gerealiseerd zal worden. Vervolgens is dit besluit opgenomen in het *Woonplan "De Ambitie Plus"* en geaccordeerd door de provincie.

3. 2. Stedenbouwkundige plan

3.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor het ontwerp van de nieuwbouwlocatie zijn een aantal bestaande elementen in het plangebied als uitgangspunt genomen. Zo gaat de ontsluiting van de uitbreiding via De Kluft. De Kluft is aangelegd ter voorbereiding op de nieuwbouw en om de brandweergarage te ontsluiten. Daarnaast staat op de kruising van deze weg met de Aengwirderweg een trafo, een kleine milieustraat en een pinautomaat. Het ontwerp moet zich verder voegen naar zowel het dorps karakter als het omliggende landschap. Daarbij zijn de volgende elementen van belang:

Reliëf

Doordat er zoveel turf is gewonnen ligt het gebied ten noorden van Tjalleberd, waar ook het plangebied ligt, gemiddeld 1.6 meter onder N.A.P. De woningen langs de Aengwirderweg liggen op een iets hoger niveau, circa 1.2 meter onder N.A.P. Ten zuiden van de dorpsstraat zijn de hoogte verschillen in het landschap aanmerkelijk groter. Ten zuidoosten van Tjalleberd liggen de weilanden tussen -0.5 en -1.7 N.A.P.

Waterhuishouding

Door het hoge grondwaterpeil en de veengronden zijn er in de omgeving van Tjalleberd veel sloten. Deze sloten zorgen voor een goede afvoer van het hemelwater. Via dit fijnmazige netwerk komt het hemelwater uiteindelijk terecht in het hoofdstelsel, de Friese boezem genaamd, dat voor de afvoer van het water zorgt.

Bestaande bebouwing en grondgebruik

De huidige woningen in Tjalleberd zijn bijna allemaal gesitueerd direct aan de hoofdweg door het dorp, de Aengwirderweg. Het dorp is de afgelopen decennia twee keer uitgebreid. Beide keren betrof het uitbreidingen in het centrum van het dorp, in de directe nabijheid van de kerk.

Uitgangspunt voor het ontwerp is om de uitbreiding een uitstraling te geven die aansluit bij het omliggende landschap. In de dorpsvisie van Plaatselijk Belang Oud Aengwirden uit 2007 geeft het dorp aan dat zij uitbreiding van het dorp het liefst zoveel mogelijk op basis van lintbebouwing zien zodat er geen "pukkels" aan het dorp ontstaan. De bebouwing moet daarnaast passen bij het "Streekkarakter".

De lintbebouwing van De Streek bestaat uit enkele grotere (agrarische) gebouwen afgewisseld met kleinere volumes (woonhuizen) Ook de afstand tot de weg varieert enorm. Anders dan in bijvoorbeeld De Knipe staan de huizen niet heel erg dicht op de weg. Dit komt doordat de Aengwirderweg hoger ligt ten opzichte van de kavels en het achterliggende land. Langs de weg staan bomen waarachter vroeger greppels lagen voor de afwatering van de weg. Deze zijn nu grotendeel gedempt ten behoeve van het vergroten van de tuinen.

De boerderijen zijn meestal uitgevoerd in de vorm van stelpboerderijen of kophals- rompboerderijen. Een redelijk aantal daarvan heeft een voornaam woonhuis in afwijkende stijl. De meeste woonhuizen aan de Aengwirderweg staan in een onregelmatig ritme haaks op de weg, met vrij grote en wisselende onderlinge afstanden. De meeste huizen hebben een zadeldak (soms ook samengesteld) maar er komen in verhouding ook vrij veel mansardekappen en enkele schilddaken voor. De voornaam bebouwing die af en toe in het lint staat heeft vaak een, voor de Streek, afwijkende kapvorm zoals bijvoorbeeld De Woningwetwoningen. Deze (meer-onder-één-kap) woningen zijn parallel aan de weg gebouwd en hebben grote tuinen. Door hun beperkte omvang en de aandacht die er besteed is aan de detaillering zijn de woningen een goed voorbeeld van het integreren van twee onder één kapwoningen in een lint.

Materialen en kleuren

De bouwmaterialen zijn voornamelijk baksteen in de kleuren roodbruin af en toe afgewisseld met geel. Wat opvalt is dat veel huizen een versiering in het metselwerk hebben of dat er andere kleuren baksteen zijn gebruikt om verfraaiingen aan te brengen. Sommige huizen hebben houten accenten in de voorgevel, dit heeft een weinig Streekeigen karakter. Deze huizen voegen zich daardoor ook minder goed in het lint. De daken zijn bedekt met oranje of zwarte gebakken pannen. De oudere panden hebben vaak gegolfde of platte Friese dakpannen, de nieuwere huizen hebben gewone Hollandse ongeglazuurde dakpannen. De meeste huizen hebben wit / crème kozijnen, wel of niet met een accentkleur als donkergroen, donkerblauw of donkerrood.

3.2.2. Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundig plan dat als basis voor het bestemmingsplan heeft gediend. Dit plan is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. Stedenbouwkundig plan Tjalleberd De Eide

Ruimtelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de (lange) lijnen van het landschap. De verkaveling, de sloten en de bos- en natuurpercelen. Er ontstaat, mede door het goed inzetten van zichtlijnen, een verweving van landschap en bebouwing. Het landschap is als het ware vertaald in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van enkele karakteristieke elementen uit de streek zoals de lintachtige bebouwing, de verspringende rooilijn en het krommen van de toegangsweg (net als de bocht in de Pastorielaan).

De basis voor het plan is de structuur van bestaande sloten. Tussen de sloten liggen drie stroken waar de toekomstige bebouwing zal komen. De kavels liggen met de achterzijde tegen elkaar waardoor de woningen allemaal met de voorkant naar de (ontsluitings)weg liggen. De wegen liggen parallel langs de sloten waardoor de ruimtelijke opzet duidelijk en eenvoudig is. Met deze hoofdopzet loopt het bestaande sloten patroon(de lijnen) door tot in het plangebied. Zo is het gebied letterlijk verbonden met het omliggende landschap. Het biedt daardoor ook veel zichtrelaties met het landschap. De bestaande bospercelen (blokken) vormen de coulissen van het plan. Ze schermen woonfuncties gedeeltelijk af vanuit het open landschap maar leiden het zicht ook naar die open ruimte.

Als voorbode op het landschappelijk opgezette plan dient het gebied van de kerk naar de eerste brug. Dit gebied wordt het entreegebied van de nieuwbouw. De weg krijgt een kromming zoals de bocht in de Pastorielaan. Met de "bocht van Tjalleberd" wordt geprobeerd de charme van het gebied rond de kerk in het plan te laten terug komen. De eerste brug kan gezien worden als de spil van het plan. Vanaf hier bestaat een prachtig zicht op de kerk waardoor de sfeer van het dorp voelbaar is in de uitbreiding. Het plan heeft heldere, simpele profielen met de weg en het water aan de voorkant van de huizen.

Het ontwerp laat bewust ruimte tussen het bestaande lint en de nieuwbouw door middel van dorpsweidjes. Deze zorgen er voor dat beide te herkennen zijn als twee verschillende elementen wat zorgt voor duidelijkheid en rust in het plan. De scheiding tussen lint en nieuwbouw komt tevens tot uitdrukking in het hoogteverschil tussen de nieuwbouw en het oude lint van de Aengwilderweg dat door de veenafgraving wat hoger ligt dan het omliggende landschap.

Bebouwing

Het gehele plangebied is circa 7,5 ha groot. Hier worden in twee fasen circa 70 woningen gerealiseerd. De twee fasen van het plan krijgen ieder een eigen sfeer die langzaam in elkaar over vloeit. De eerste fase krijgt een landelijke dorpse sfeer als voortzetting van de kern. Om een minder strak en meer 'dorps' straatbeeld te creëren, zijn er verspringingen in de rooilijn aangebracht. De bebouwing is hier overwegend haaks op de weg gesitueerd en er is een afwisseling met meer onder één kap woningen.

Naar het westen toe (fase 2) wordt de sfeer steeds natuurlijker. De kavels zijn groter en de openbare ruimte wordt landelijker en natuurlijker. Hier liggen kleine struingebieden voor de oudere kinderen.

In het gebied liggen ook verschillende wandelpaden en een fietspad dat De Streek recreatief zal verbinden met het landschap.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Aengwirderweg door één hoofdontsluiting, de bestaande ontsluiting over de Kluft. De wegen in het plangebied liggen in de richting van het landschap langs de oude kavelsloten. De wegprofielen zijn eenvoudig, één weg waar voetgangers, fietsers en automobilisten gebruik van maken. Het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden. Bezoekers kunnen in de brede bermen parkeren.

Landschap in het plan

Als inspiratie voor de inrichting van het plan hebben de legakkers en petgaten uit het gebied De Delen gediend. Het oostelijke deel van het plangebied is vrijwel geheel omringd door water met ernaast enkele groenstroken die langs de wegen liggen. De bestaande slotenpatronen dringen door tot in het lint en bieden doorzichten vanuit huidige dorp naar het omliggende landschap. Hierdoor blijft het open karakter van Tjalleberd zoveel mogelijk behouden en is daarnaast de sfeer van het omringende landschap proefbaar in het plan.

Fasering

In het plan wordt rekening gehouden met een uitvoering in twee fasen. Logischerwijs vindt daarbij de ontwikkeling plaats vanaf de doorgaande weg. De brandweergarage en de ontsluiting, aan de zuidkant van het plangebied, zijn reeds gerealiseerd en derhalve buiten de fasering gelaten. De fasering is gevisualiseerd in figuur 4.

Fase 1

Voor het oostelijke deel van de uitbreiding is een concreet inrichtingsplan opgesteld voor de bouw van 40 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel om dit inrichtingsplan te realiseren.



Figuur 4. De fasering

Fase 2

De overige (30) woningen worden gebouwd in het westelijke deel van de uitbreiding. Een concreet inrichtingsplan voor fase 2 bestaat nog niet. In het voorliggende bestemmingsplan ligt op de betreffende gronden een 'uit te werken' woonbestemming. Deze fase dient binnen 10 jaar na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt te worden.

3. 3. Beeldkwaliteit

Voor de te realiseren bebouwing in het plangebied zijn - naast het bestemmingsplan - uitgangspunten en randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking opgesteld. Tegelijkertijd wordt extra aandacht besteed aan de inrichting van het openbare gebied. De criteria voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in het *Beeldkwaliteitplan De Eide* (januari 21010).

De procedure van het Beeldkwaliteitplan De Eide wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan, waarbij uitgangspunt is dat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld voordat de eerste bouwaanvraag wordt ingediend. Vooralsnog betekent dit dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig in de Inspraak komen.

Met de wijziging van de woningwet kan de welstandsbeoordeling voortaan alleen worden gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Formeel krijgt het *Beeldkwaliteitsplan De Eide* zijn beslag als wijziging van of aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Toegespitst op het voorliggende plan is parallel aan de bestemmingsplan-fase nagegaan op welke wijze de gewenste beeldkwaliteit kan worden ingevuld.

In het *Beeldkwaliteitplan De Eide* komen behalve een beschrijving van het aanwezige gebied de beleidsuitgangspunten naar voren aangaande:

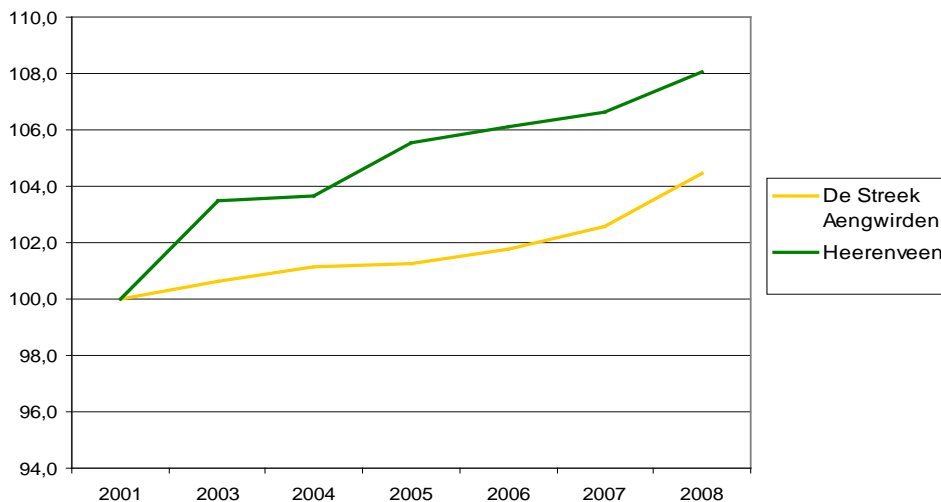
- *het stedenbouwkundig ontwerp*
Deze lopen parallel met hoofdstuk 3.2. van deze plantoelichting. De stedenbouwkundig gewenste aspecten zijn (juridisch) geregeld via de ligging van de bouwvlakken en maatvoeringseisen.
Daar waar deze leiden tot nuances op de voor Heerenveen gebruikelijke basisregeling, zijn de relevante uitgangspunten in de regels opgenomen. Zij zullen met name worden ingezet bij toepassing van de nadere eisen en ontheffingsbepalingen.
- *de beeldkwaliteitseisen*
Het betreft hier, aanvullend op de stedenbouwkundige eisen, aspecten van welstand. Deze worden op grond van het beeldkwaliteitsplan c.q. de welstandsnota gesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van vijf deelgebieden waarvoor gewenste 'sfeerbeelden' worden gegeven.

3. 4. Volkhuysvestelijke uitgangspunten

In de Dorpennota (zie paragraaf 2.2.4) is het uitgangspunt geformuleerd dat de uitbreiding van de woningvoorraad in de streek Aengwirden in het dorp Tjalleberd geconcentreerd dient te worden. Om die reden wordt de uitbreiding van de woningvoorraad volgend uit onderhavig plan afgezet tegen de totale woningvoorraad in de streek Aengwirden (dorpen Tjalleberd, Luinjeberd, Terband en Gersloot).

De woningvoorraad in de streek Aengwirden (inclusief het directe omringende buitengebied) bedraagt 655 woningen (peildatum 1-1-2007, cijfers CBS). Eerder is geconstateerd dat het gemeentelijk beleid erop gericht zal zijn om jaarlijks de woningvoorraad met 1,0% uit te breiden. Omdat Tjalleberd deel uitmaakt van het bundelingsgebied Heerenveen-Joure en een opvangfunctie voor de omringende dorpen heeft, is er ruimte om de woningvoorraad in dit dorp met een vergelijkbaar percentage uit te breiden. Concreet betekent dit een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van 0,5 tot 0,9%. Dit komt neer op van 3 tot 5 woningen per jaar (afgerond op hele woningen).

Geconstateerd moet worden dat de feitelijk gerealiseerde uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2001-2008 iets onder dit gemiddelde ligt: 30-35 woningen, oftewel ongeveer 4 woningen per jaar (zie figuur 5).



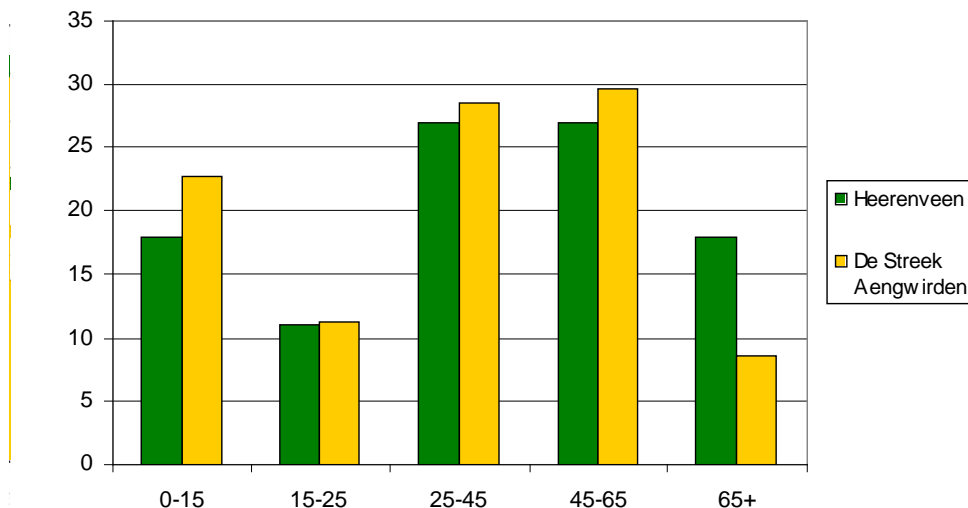
Figuur 5. Relatieve ontwikkeling woningbouw Streek Aengwirden in Heerenveen

Dit biedt ruimte voor een tijdelijke verhoging van het bouwtempo tot maximaal 10 woningen per jaar gedurende enkele jaren, mits in latere jaren binnen de marge van 3 - 5 woningen per jaar gebleven wordt. De uitbreiding is expliciet in het woningbouwprogramma in de *Ontwerp - Strategische Woonvisie Heerenveen 2010 - 2025* opgenomen. Hierin is de bouw van 35 woning in de periode tot 2015 voorzien en 25 woningen in de periode daarna.

Een gefaseerde realisering met een eerste fase van 40 woningen en de planologische uitwerking van de tweede fase (30 woningen) binnen 10 jaar past daarin.

Kijken we vervolgens naar de inkomensverdeling in de Streek Aengwirden, dan valt op dat het aantal inwoners dat behoort tot de lagere inkomens lager ligt dan het Heerenveens gemiddelde ³⁾ (zie figuur 6).

Hier staan echter twee zaken tegenover: de gemiddelde woningwaarde ligt in de Streek ruim boven het gemeentelijk gemiddelde (€ 263.000 tegenover € 196.000 ⁴⁾ en het aandeel van de huursector in de woningvoorraad is er laag, namelijk 16% tegenover 46% in de gehele gemeente ⁵⁾. Deze twee indicatoren samen (relatief dure (koop)woningen, kleine huursector) maken het wenselijk om in De Eide ook in de goedkope en betaalbare prijsklassen woningen te realiseren.

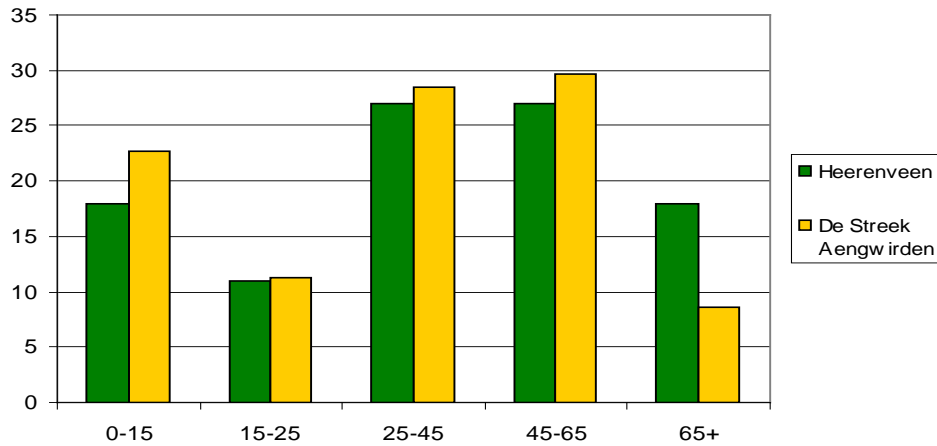


Figuur 6. Relatieve inkomensverdeling Streek Aengwirden in Heerenveen

³⁾ CBS Statline, peildatum 1-1-2005

⁴⁾ CBS Statline, peildatum 1-1-2007

⁵⁾ CBS Statline, peildatum 1-1-2005



Figuur 7. Relatieve leeftijdsverdeling Streek Aengwirden in Heerenveen

Vergelijken we tot slot de leeftijdsopbouw van Aengwirden met het gemeentelijk gemiddelde, dan blijkt dat de Streek relatief veel kinderen tot 15 jaar en inwoners in de leeftijdsgroepen 25-45 en 45-65 kent ⁶⁾ (figuur 7). De bouw van eengezinswoningen op de locatie De Eide past bij een dergelijke leeftijdsopbouw. Tegelijkertijd is de woningvoorraad van de Streek Aengwirden overwegend van oudere datum en is daarmee over het algemeen weinig ingespeeld op eisen van levensloopbestendigheid. Het is, ondanks het relatief lage aantal 65-plussers, wenselijk om daar waar de woningvoorraad uitgebreid wordt wel zoveel mogelijk rekening te houden met eisen van levensloopbestendigheid.

3. 5. Wonen - werken

Hoewel het uitbreidingsgebied in hoofdzaak een gebied voor wonen zal zijn, wil de gemeente ook ruimte bieden voor beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige, aan woningen gerelateerde, bedrijvigheid. Er wordt op dit punt aangesloten bij de gebruikelijke regeling in de gemeente. Uitgangspunt is dat, onder bepaalde voorwaarden, maximaal 30% van de begane grondoppervlakte van een woning, inclusief aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² voor aan huis geboden beroepen dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt

⁶⁾ CBS Statline, peildatum 1-1-2007.

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, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze 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 deze 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 milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Brandweergarage

In het plangebied bevindt zich een garage voor de stalling van een brandweerauto. Deze is nabij de centrale ontsluiting van het nieuwe woongebied gerealiseerd vanwege de gunstige ligging bij de T-splitsing van twee doorgaande wegen. Het betreft hier een brandweergarage die is bestemd voor het opstellen van één brandweerauto en die door de vrijwillige brandweer wordt gebruikt. Daaruit volgt dat de garage niet alleen niet continu in gebruik is, maar bovendien ook alleen wordt gebruikt in geval van brand en andere calamiteiten. Het onderhoud van de brandweerauto vindt plaats in de hoofdkazerne in Heerenveen. Er wordt incidenteel uitgerukt hetgeen om die reden in het aspect "milieuhinder" als incident kan worden beschouwd. Vanwege dit incidentele karakter van het uitrukken en het minimale gebruik van de kazerne, wordt een minimale afstand van 10 meter gehanteerd tussen de kazerne en de dichtstbijzijnde woning.

Behalve het uitrukken zal de brandweer gedurende maximaal 2 avonden gebruik maken van de kazerne voor instructie, overleg en bijscholing.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/uur zone. Voor deze wegen geldt dus geen geluidzone.

Enkel de, op enige afstand gelegen, Aengwirderweg is van belang in het kader van wegverkeerslawaai. Deze weg ligt op ruim 60 vanaf het dichtstbijzijnde punt van de uitbreiding en heeft wel een geluidszone. Akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek ligging 48 dB geluidscontour t.g.v. wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan Aengwirderweg, Servicebureau "De Friesche Wouden", Drachten, februari 2009) toont aan dat in een zone van ongeveer 20 meter aan weerszijden van de Aengwirderweg sprake is van een geluidsbelasting van 48 dB of hoger. De geluidscontour ligt hiermee op voldoende afstand van de nieuw te bouwen woningen.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Beleid en wetgeving

Uit de *Nota Ruimte* (2006) en de wettelijke verplichtingen (in het Bro) tot vooroverleg met het waterschap en het opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen blijkt dat het aspect water steeds belangrijker wordt. Water moet in principe ordenend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid wordt water steeds belangrijker.

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. Op 31 mei 2000 is het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, *Dreaun troch it wetter*, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem, waarin het desbetreffende plangebied ligt, als richtinggevend wordt beschouwd. Daarnaast richt dit waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied. Voor het bebouwde gebied is de gewenste situatie voor het jaar 2015 als volgt omschreven: "*De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten*".

Als een uitwerking van dit beleid moeten de waterschappen een waterbeheerplan opstellen. Dit heeft geresulteerd in het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen* (2000). Met dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats. Dat is gebeurd in gebiedsdeelplannen.

Het plangebied valt onder het werkingsgebied van het Wetterskip Fryslân. Het waterschap voert zowel het kwantiteits- als het kwaliteitsbeleid uit.

Aangaande het waterkwantiteitsbeheer gaat het om:

- het peilbeheer in het gebied van het waterschap;
- het beheer van de watergangen met bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer van water;
- het beheer van de boezemwatergangen;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren.

Het beleid van de waterbeheerder ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Naast deze beleidsplannen is er nog een tweetal juridische instrumenten, waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen kunnen worden beoordeeld. Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijziging in de waterpeilen wordt door het waterschap 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.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder ander aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de watersysteemcluster De Deelen. Het plangebied valt in het *Gebiedsdeelplan Boarn en Klif*, van het voormalige gelijknamige waterschap ⁷⁾. Daarbinnen valt het plangebied in de watersysteemcluster 'De Veendistricten' die twee watersystemen kent. De watersystemen binnen de cluster worden bemalen, wateraanvoer is in het hele gebied mogelijk. Hoogwatercircuits komen langs wegen en bebouwing voor. De waterhuishoudkundige problemen blijven beperkt tot verdroging van het natuurgebied de Riperkrite.

Het Gebiedsdeelplan kent aan het gebied de functie toe van 'landbouw met veel verspreid voorkomende natuur van lokaal belang'. Het landbouwgebied benoorden Tjalleberd wordt overigens niet tot de waterhuishoudkundig kwetsbare gebieden gerekend.

Waterhuishoudkundige consequenties

Voor een inrichting als woongebied is vanuit waterhuishoudkundig opzicht eerst te wijzen op de duurzame wijze waarop het plan is opgezet. Zo vormt het aanwezige patroon van sloten de drager van het ontwerp.

Sloten worden ingepast en verbreed alsmede voorzien van een aantal dwarsverbindingen. Daardoor ontstaan schiereilandjes waarop de woningbouw plaatsvindt.

⁷⁾ Sinds 1 januari 2004 zijn de waterschappen gefuseerd tot Wetterskip Fryslân.

Door deze keuze is het mogelijk duurzame maatregelen te treffen in de vorm van integraal waterbeheer, minimale verharding, infiltratie, natuurvriendelijke oevers en een gesloten grondbalans. Zo wordt een aanvulling bereikt tussen de groen- en waterstructuur.

Meer op onderdelen geldt als afstemming tussen het ruimtelijk en waterbeleid:

- in de bestaande waterstructuur vinden geen veranderingen plaats. De bestaande sloten worden ingepast en krijgen een functie in de stedenbouwkundige hoofdopzet;
- met de realisering van het nieuwe plan is voldoende oppervlakte-waterberging noodzakelijk. De te handhaven en waar nodig te verbreden sloten bieden daarvoor ruim voldoende bufferruimte;
- het plangebied wordt vanwege zijn ligging in het poldergebied ten gevolge van de nieuwe functionele indeling, van een apart waterpeil voorzien. Waterlopen zorgen aldus voor een, ook ruimtelijk, aantrekkelijk circuit;
- door de inrichting van het plangebied zijn geen significante grondwaterstandswijzigingen buiten het plangebied te verwachten;
- het regenwater in het plangebied afkomstig van wegen en dakoppervlakken wordt direct afgevoerd naar het oppervlaktewater in het gebied. De versnelde afvoer vraagt om extra berging in het plangebied. Deze extra berging is meegenomen in het plan.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Daartoe is bodemonderzoek verricht ⁸⁾. Uit dit onderzoek is te concluderen dat:

- in enkele gevallen sprake kan zijn van bodemverontreiniging, waarbij het met name het terrein van de brandweerkazerne betrof. Deze verontreiniging is inmiddels met instemming van de provincie gesaneerd;
- wat betreft het grondwater, geconcludeerd wordt dat van verontreinigde situaties geen sprake is;
- aangaande de waterbodems enige specifieke eisen gelden.

Het betreffende bodemonderzoek is enigszins gedateerd, maar gezien het feit dat de gronden in het plangebied een agrarisch functie hebben en de functie sinds de uitvoering van het bodemonderzoek ongewijzigd is gebleven, is niet te verwachten dat de situatie in de bodem is verslechterd. Het aspect bodemkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen op voor de voorgestelde ontwikkelingen.

⁸⁾ Bureau Oranjewoud, *Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het bestemmingsplan "De Eide" te Tjalleberd* (Heerenveen 2001).

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. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de steentijd - bronstijd en uit een advieskaart voor de ijzertijd - middeleeuwen.

Uit de FAMKE blijkt dat voor wat betreft de steentijd-bronstijd het gebied gelegen is in gebieden met verschillende verwachtingswaarden. Een deel is in de FAMKE aangemerkt als gebied waarbij voor ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan wordt aanbevolen. Het overige deel van het plangebied is aangemerkt als gebied waarop de aanduiding 'Karterend onderzoek 1' van toepassing is. Hier wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend onderzoek te laten uitvoeren.

Op de advieskaart ijzertijd - middeleeuwen is het plangebied aangemerkt als 'Karterend onderzoek 3'. Hier geldt de aanbeveling om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te laten uitvoeren.

Om de situatie in het plangebied in beeld te krijgen is veldonderzoek ⁹⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bijzondere waarden of indicatoren zijn aangetroffen. Op basis van de huidige staat van kennis zijn beperkende en/of beschermende maatregelen dan ook niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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.

⁹⁾ De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, *Tjalleberd, Aengwilderweg, Een inventariserend Archeologisch veldonderzoek* (Zuidhorn 2004).

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 weidevogelgebieden van belang.

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.

Natura 2000 en EHS

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de (provinciale) EHS.

Op circa drie kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'De Deelen'. Dit gebied is ook onderdeel van de (provinciale) EHS. Daarnaast ligt op 500 meter ten noorden van het plangebied een EHS gebied aan de P.G. Otterweg. Gelet op deze grote afstand mag er van worden uitgegaan dat het bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de waarden van de EHS.

Het ontwerp aanwijzingsbesluit tot Natura 2000-gebied besluit noemt als doelsoorten voor dit gebied diverse (broed)vogels waaronder Roerdomp, Purperreiger, Bruine Kiekendief, Zwarte Stern, Grote Zilverreiger, Grauwe Gans, Kolgans en Nonnetje. De Gestreepte waterroofkever is een complementaire doelsoort. De instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied zijn gericht op het handhaven van de huidige situatie en het verbeteren en uitbreiden van de mogelijkheden voor enkele soorten (Gestreepte waterroofkever, Bruine Kiekendief en Zwarte Stern).

Vanwege de externe werking van de Natuurbeschermingswet moet ook gekeken worden naar het bestaan van ecologische relaties tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied. Uit onderzoek blijkt dat deze relaties niet bestaan ¹⁰⁾. Vanuit Natura 2000 en de EHS bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Weidevogelcompensatie

In het streekplan geeft de provincie aan zich voor een gezonde weidevogelstand te blijven inzetten op voldoende geschikte weidevogelgebieden, zowel binnen als buiten de EHS. Om noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen goed af te stemmen op de bijzondere verantwoordelijkheid voor weidevogels, vindt de provincie het daarom belangrijk dat het weidevogelbelang vroegtijdig betrokken wordt bij de totale ruimtelijke planvorming. Juist hiermee zijn ongewenste knelpunten en vertragingen in planprocessen te voorkomen. Handhaving van voldoende openheid en rust in de voor weidevogels geschikte gebieden is van belang.

¹⁰⁾ A&W ecologisch onderzoek, *Actualisatie Flora- en faunawetbeoordeling uitbreidingsplan Tjallebert* (3 augustus 2009).

Verdichting door beplanting en bebouwing is hier niet gewenst; het gaat daarbij om niet-agrarische ontwikkelingen, zoals stads- en dorpsuitbreidingen, wegeaanleg en de meer grootschalige nutsvoorzieningen. Bij noodzakelijke ruimtelijke ingrepen van openbaar belang, kan hiervan worden afgeweken. Bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen dienen weidevogelbelangen als zelfstandig belang in de afweging te worden betrokken. Wanneer na afweging aantasting van de aanwezige weidevogelstand onvermijdelijk blijkt, dragen gemeenten en/of initiatiefnemers zorg voor compensatie van de verloren weidevogelbiotoop.

In dit kader is het van belang dat reeds in de Dorpennota uit 1993 de gronden waar het plangebied betrekking op heeft, door de gemeenteraad zijn aangewezen als uitbreidingslocatie voor Tjalleberd. De gronden zijn ook reeds geruime tijd in eigendom bij de gemeente. Bovendien is in 2001 reeds op de ontwikkeling van deze woonlocatie vooruitgelopen bij de bouw van de brandweerkazerne. Zowel economische als maatschappelijke belangen en stedenbouwkundige argumenten verzetten zich tegen de heroerverweging van deze locatie.

Door de aanleg van de nieuwe woningen en het water, zal er sprake zijn van een afname van de openheid van het landschap. De gebouwen en menselijke activiteiten zullen een verstorende werking hebben op de aanwezige weidevogels in het gebied ¹¹⁾. De percelen waar de woningbouw voorzien is creëren een bepaalde verstoringzone. Er is bij dit plan sprake van 3,65 hectare aan rust en ruimte dat verstoord wordt (zie figuur 8). Dit verlies aan openheid en rust dient volgens de provincie gecompenseerd te worden. Compensatie kan gerealiseerd worden door:

- het realiseren van een nieuwe situatie waarbij voor dit oppervlak (dus evenveel hectare als er verstoord wordt) via agrarisch natuurbeheer wordt gecompenseerd;
- binnen het project wordt met het compensatiebedrag een oppervlak agrarische grond aangekocht en ingericht en beheerd al natuurbeheer met weidevogelstelling. Het noodzakelijke bedrag (3,65 (oppervlakte) maal € 7.252,80 / ha = € 26.472,72) in een provinciaal fonds te storten dat aangewend wordt voor het realiseren van weidevogelbeheer.

De compensatie kan ook in de directe omgeving van het gebied zelf gezocht worden. De weidevogels kunnen versterkt worden door bijvoorbeeld een extensief maai-beheer te introduceren en te bemesten met ruige stalmest. Tevens kunnen maatregelen als natuurvriendelijke oevers en extra greppels gerealiseerd worden. Dergelijke maatregelen dienen in het beheerplan opgenomen te worden. Compensatie kan niet plaatsvinden in het reeds verstoorde gebied.

De gemeente kiest er voor om het verlies aan weidevogelareaal te compenseren door storting van een bedrag in het provinciaal fonds voor weidevogelbeheer.

¹¹⁾ A&W ecologisch onderzoek, *Actualisatie Flora- en faunawetbeoordeling uitbreidingsplan Tjallebert* (3 augustus 2009).



Figuur 8. Ligging verloren hectares aan weidevogelgebied in het plangebied

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, hollen 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.

De toetsing aan de *Flora- en faunawet* gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend is een (aanvullende) ecologische beoordeling van het uitbreidingsplan gedaan ¹²⁾. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er in het plangebied een groot aantal algemene soorten voorkomt maar geen middelzwaar en/of zwaar beschermde soorten. Het werken volgens een gedragscode of het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet aan de orde. Wel geldt dat dat buiten het broedseizoen moet worden aangevangen met de werkzaamheden die verstoring van vogelnesten teweegbrengen.

4. 7. Externe veiligheid

De risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn regels gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Bevi. In het kader hiervan moet bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzocht worden of:

- er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen maar ook bepaalde bedrijfsgebouwen) enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

De risico's worden in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groeprisico (voor groepen mensen).

Een bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor groeprisico.

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. Bovendien worden er geen risicovolle functies in het plangebied mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

¹²⁾ A&W ecologisch onderzoek, *Actualisatie Flora- en faunawetbeoordeling uitbreidingsplan Tjallebert* (3 augustus 2009).

4. 8. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is per 15 november 2007 geregeld in de *Wet luchtkwaliteit*. Deze wet maakt onderdeel uit van de *Wet Milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om negatieve effecten van luchtverontreiniging op de volksgezondheid aan te pakken. Anderzijds schept de wet ruimte voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks de (landelijke) overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* 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 geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwlocatie met circa 70 woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende 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) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde 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.

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

Bedrijf - Brandweergarage

De recent gerealiseerde brandweergarage is vanwege zijn specifieke functie onder een aparte bestemming gebracht. Bouwvlak en bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gerealiseerde situatie.

Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de groenstructuur in het plangebied, alsmede op het overgangsgebied tussen de bestaande lintbebouwing van Tjallebert en de nieuwe uitbreidingslocatie. Het groen heeft vooral een functie om de landschappelijke structuur in het plangebied te laten doorlopen. In de groengebieden kunnen tevens speelvoorzieningen worden aangelegd.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de aan te leggen woonstraten in de eerste fase van het uitbreidingsgebied, waaronder de hoofdontsluiting op de Aengwirderweg. Uitgangspunt binnen deze bestemming is dat de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving.

Water

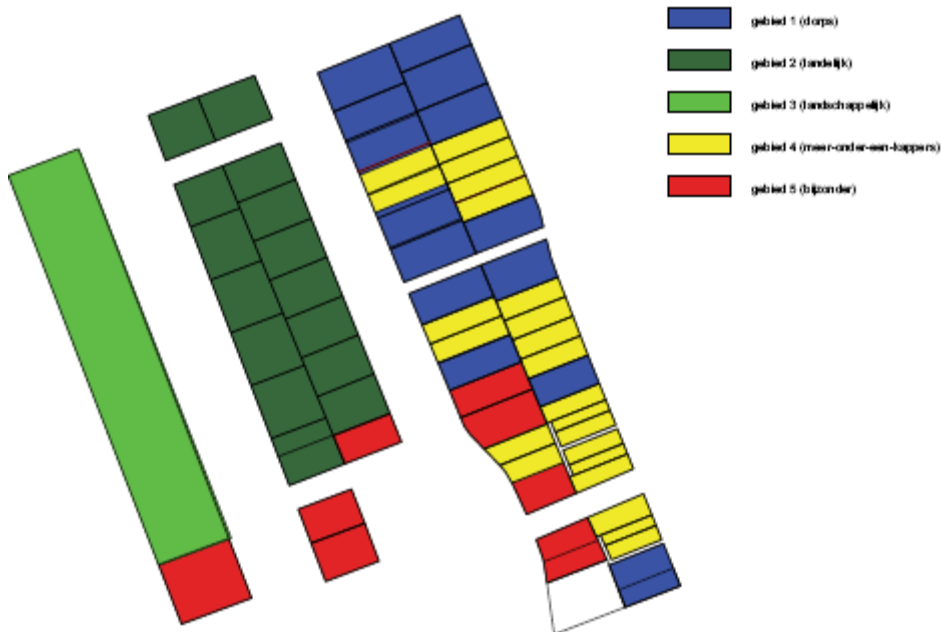
De bestemming 'Water' is gegeven aan de opstreckende kavelsloten. Enerzijds wordt met deze bestemming een voldoende waterberging gegarandeerd, die voldoet aan de waterbergingseisen terzake. Anderzijds hebben de waterlopen ook een belangrijke ruimtelijke betekenis: als te handhaven landschapskenmerk en als stedenbouwkundig kenmerk ter verhoging van de identiteit van de wijk.

Binnen de bestemming 'Water' zijn ook oevers, groenvoorzieningen en riet- en oeverbeplanting geregeld.

Wonen (1, 2 en 3)

De grondgebonden woningen in de eerste fase zijn de bestemming Wonen gebracht. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie woonbestemmingen. Deze zijn afgestemd op de verschillende sfeerbeelden zoals die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en die de overgang van dorps naar landschappelijk tot uiting brengen:

- Gebied 1 (dorps) = bestemming Wonen 1;
- Gebied 4 (meer-onder-één-kapwoningen) = bestemming Wonen 2;
- Gebied 5 (bijzonder) = bestemming Wonen 3.



Figuur 9. Indeling woongebieden

In de regels komt het verschil tussen de drie woonbestemmingen tot uiting in de voorgeschreven afstand van de woningen tot de weg en de perceelsgrens en de bouwhoogte van de woningen. Bij alle woningen dient het te gaan om woningen van één bouwlaag met kap.

In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen binnen deze bestemmingen toegestaan. Het betreft hier gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. Deze omgevingsfuncties staan ten dienste van de woonfunctie. In de bebouwingsbepalingen wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruikelijke regelingen van de gemeente.

Wonen - Uit te werken

Voor het westelijke plandeel (fase 2) is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. De uitgangspunten voor deze bestemming komen grotendeels overeen met die voor de bestemming 'Wonen'. In dit deel zijn ten hoogste 30 woningen toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Het verslag van de Overlegronde wordt te zijner tijd in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

6. 2. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de beoogde woningbouwlocatie heeft de gemeente de grond in eigendom. Voor de ontwikkeling van het plan wordt bij voorkeur een externe partij aangetrokken waarbij de gemeente de regie in handen houdt.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat zich op het terrein bijzondere omstandigheden voordoen die de realisatie van het plan kostbaarder maken dan een gemiddeld woningbouwplan. Ook de gestelde beleidsuitgangspunten inzake woningbouw vormen geen bijzondere omstandigheden. De realisatie van een woonfunctie zal naar verwachting kostendekkend zijn.

6. 3. Grondexploitatiewet

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 de 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.

De gronden waar dit plangebied betrekking op heeft, zijn bij de gemeente in eigendom. Het verhaal van de kosten is verzekerd doordat deze in de grondprijs van de door de gemeente uit te geven gronden zijn verrekend. Het kostenverhaal is op deze wijze dus anderszins verzekerd en daarmee kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet hier bij de vaststelling van het bestemmingsplan uitdrukkelijk toe besluiten.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

Om deze uitbreiding planologisch mogelijk te maken, is al eerder een voorontwerp-bestemmingsplan "Tjalleberd-De Eide" opgesteld. Dit voorontwerpplan is in mei 2005 door het gemeentebestuur vrij gegeven voor inspraak en heeft met ingang van 2 juni 2005 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, de Openbare Bibliotheek alsmede het dorps huis in Tjalleberd. Daarnaast is er op dinsdag 14 juni 2005 een inspraakavond gehouden in café "De Streek" in Tjalleberd. Op deze avond kon ook mondeling worden gereageerd.

Tijdens de inspraakavond op 14 juni 2005 is o.a. het volgende opgemerkt:

Vanuit de zaal wordt gevraagd naar eventuele veranderingen in het waterpeil en hoe breed de sloten worden. Met name de sloot aan de zuidwestelijke zijde van het plan zou "goed breed" mogen worden. De vraag is verder waarom aan die kant geen groenstrook wordt gerealiseerd.

Door de heer **De Boer** wordt aandacht gevraagd voor het feit dat als gevolg van eisen van het Wetterskip sommige sloten aan beide zijde open moeten blijven. Het Wetterskip moet namelijk bij de sloten kunnen komen. Ook wordt door hem aandacht gevraagd voor de waterpeilen. In het gebied bestaat nu een hoog peil en een laag peil.

Gevraagd wordt hoe wordt voorkomen dat er bij de nieuwe woningen water onder de vloer komt te staan.

De heer **Krikke** merkt op dat het Wetterskip toestemming moet geven voor de uitbreiding.

Reactie gemeente:

Natuurlijk zal het waterschap hiervoor toestemming moeten verlenen. Daar is de gemeente zich bewust van. Daarom worden al in een vroegtijdig stadium van de planvoorbereidingen de waterhuishoudkundige aspecten betrokken. Bovendien wordt het bestemmingsplan ter beoordeling ook aan het Wetterskip gezonden en die kan daar op kan reageren. De provincie bekijkt of de gemeente voldoende rekening heeft gehouden met het advies van het waterschap.

De heer **Heikens** heeft een alternatief voorstel gedaan voor de verkaveling. Centraal element van dit voorstel is het creëren van een aantal noord-zuid verlopende zichtlijnen. Via deze zichtlijnen is er vanuit de gehele wijk zicht in de richting van De Deelen. Deze indeling heeft bovendien gunstige effecten op de verkeersdruk, op de woonsituatie (iedereen woont aan het water), de bezonning en is ook gunstiger voor wat betreft het bouwverkeer.

Reactie gemeente:

Bij de dorpsuitbreidingen van Tjalleberd is de gemeente de afgelopen jaren steeds uitgegaan van het principe van komvorming, waarbij door het geheel van deze uitbreidingen het dorp hier verandert van een lintdorp in een komdorp. Dit principe was leidend bij het aanwijzen van locaties voor de uitbreidingen van het dorp en dat is ook leidend geweest bij de locatiekeuze in de Dorpennota uit 1993. Behalve de locatiekeuze zijn ook de omvang van de uitbreiding en het stedenbouwkundig ontwerp op dit principe gebaseerd.

In de vastgestelde Integrale Visie Heerenveen-Joure wordt een alternatief principe voor dorpsuitbreiding voorgesteld dat uitgaat van het maken van nieuwe lintstructuren. Ten aanzien van de voorgenomen uitbreiding van Tjalleberd gaat de Integrale Visie nog uit van komvorming, zoals blijkt uit de kaarten die bij dit document behoren.

De gemeente heeft onderzocht in hoeverre het mogelijk is alsnog de uitbreiding van Tjalleberd-De Eide vorm te geven door de aanleg van een nieuw bebouwingslint. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een nieuw stedenbouwkundig plan voor de inrichting van het plangebied, zoals dit in paragraaf 3.2 uiteen is gezet.

De heer **Braaksma** merkt op dat hij de Feriening Lytse Doarpen zal vragen naar ervaringen met voorrang voor streekgebonden bewoners bij de verlotting van kavels. Hij is het eens met de wethouder dat de praktische uitwerking oplevert, maar het zou voor de bewoners wel sympathiek zijn. Wellicht dat daar nog eens over gesproken kan worden.

Reactie gemeente

Binnen de bestaande wettelijke kaders heeft de gemeente niet de mogelijkheid om voorrang te verlenen bij de toewijziging van kavels of woningen aan bewoners van de Streek. Overigens moet worden opgemerkt dat de uitbreiding ook een bepaalde doorstroming op gang kan brengen waardoor er elders (ook) woningen beschikbaar komen.

Deze geactualiseerde versie van het bestemmingsplan zal niet opnieuw ter inzage worden gelegd in het kader van de inspraak.

7. 2. Overleg

Het nieuwe bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex 3.1.1 Bro toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Wetterskip Fryslân. De resultaten daarvan en de reactie van de gemeente daarop zullen te zijner tijd in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.

===