

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden**

---



**1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

### **Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSPLAN OUDE-EN NIEUWEHORNE DE FJILDEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>REALISATIESTRATEGIE</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCHE KADERS VOOR DE REALISATIESTRATEGIE</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>BELEID</b>	<b>11</b>
5.1	Rijksbeleid	11
5.2	Provinciaal beleid	11
5.3	Waterbeleid	12
5.4	Gemeentelijk beleid	13
<b>6</b>	<b>OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>14</b>
6.1	Inleiding	14
6.2	Ecologie	14
6.3	Archeologie	15
6.4	Externe veiligheid	16
6.5	Luchtkwaliteit	16
6.6	Bodemkwaliteit	16
6.7	Water	16
6.8	Geluid	17
<b>7</b>	<b>PLANVERANTWOORDING</b>	<b>18</b>
7.1	opzet van het bestemmingsplan	18
<b>8</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
8.2	Financiële uitvoerbaarheid	19
8.3	Grondexploitatie	19

### **Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Realisatiestrategie Nieuwehorne De Fjilden</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Onderzoek luchtkwaliteit</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Verkendend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Wateradvies</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

### 1 INLEIDING

Op 24 maart 2014 stelde de gemeenteraad van Heerenveen het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden vast. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van circa 100 woningen op het voormalige sportcomplex De Fjilden.



*Afbeelding 1 Plangebied De Fjilden*

Al snel bleek dat de woningbouw moeizaam van de grond kwam. Duidelijk werd dat de verwachte bouw van gemiddeld tien woningen per jaar niet gehaald zou worden. In 2015 is daarom een voorziening getroffen van € 3,2 miljoen binnen de grondexploitatie van de Fjilden. Daarnaast is in 2016 een realisatiestrategie opgesteld, waarin een integrale analyse wordt gegeven van de oorzaken van de moeizame ontwikkeling en waarin een samenhangende set aan maatregelen is opgenomen.

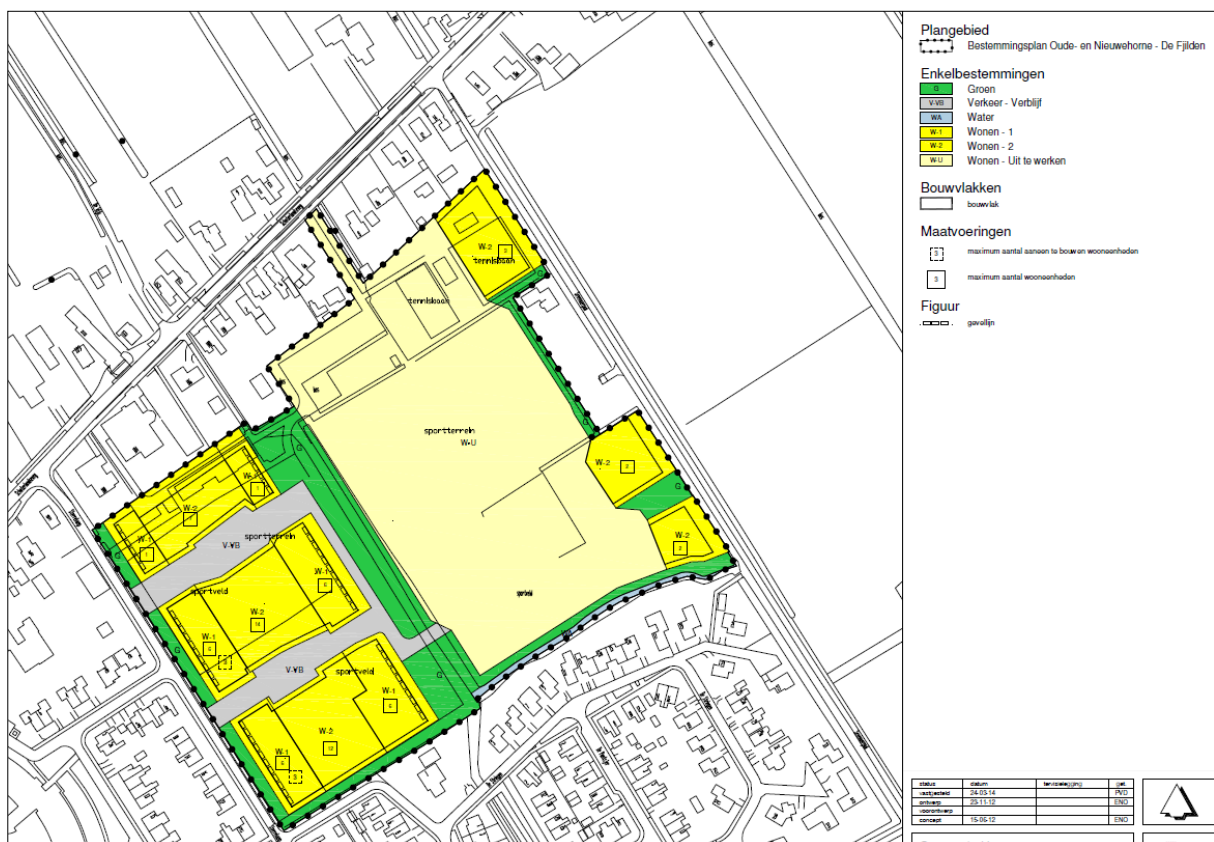
Om uitvoering te geven aan de realisatiestrategie is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden gedeeltelijk wordt aangepast. De voorliggende 1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden voorziet in deze aanpassing.

## 2 BESTEMMINGSPLAN OUDE-EN NIEUWEHORNE DE FJILDEN

Het bestemmingsplan Oude-en Nieuwehorne De Fjilden gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling. Dit is juridisch vertaald in een directe bestemming die 40 woningen (fase 1) mogelijk maakt en een door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming, die nog eens 60 woningen (fase 2) mogelijk maakt. Het bestemmingsplan staat alleen laagbouw toe, die qua uitstraling aansluit op de bestaande dorpsbebouwing.

De directe bestemming wonen heeft betrekking op gronden aan de westzijde en de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde wordt aangesloten op de bestaande kom van Nieuwehorne. De Sterrekamp vormt hier de verbindende schakel tussen oud en nieuw. Aan de oostzijde worden bouwmogelijkheden gegeven voor woningen aan het Sevenaerpad. Hier ontstaat een eenzijdig bebouwingslint, dat ligt op de overgang van de dorpsbebouwing naar het buitengebied.

De directe bestemming (fase 1) geeft een gedetailleerde regeling, waarin de situering en maatvoering van woningen is vastgelegd, alsmede de inrichting van de openbare ruimte. De uit te werken bestemming (fase 2) ligt tussen de gebieden met gedetailleerde bestemmingen in. Deze bestemming bestaat uit een vlak, waarin pas gebouwd mag worden, nadat burgemeester en wethouders een uitwerking hebben vastgesteld, waarin is vastgelegd waar en hoe gebouwd mag worden en hoe de inrichting van de openbare ruimte eruit ziet.



Afbeelding 2 Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Oude-en Nieuwehorne De Fjilden

### 3 REALISATIESTRATEGIE

Op 24 mei 2016 stelden burgemeester en wethouders, na consultatie van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu in de vergadering van 23 mei 2016, een hernieuwde realisatiestrategie vast voor De Fjilden (bijlage 1).

In de realisatiestrategie wordt een aantal ontwikkelingen benoemd, die -in onderlinge samenhang- verklaren waarom de woningbouw ernstig is achtergebleven bij de verwachtingen:

- demografische ontwikkelingen zorgen voor een afnemende en veranderende vraag naar woningen, die zich sterker voordoet in de dorpen dan in Heerenveen;
- marktanalyse laat zien dat de markt erg lokaal is en bovendien beperkt tot enkele woningen per jaar. De bestaande markt biedt soms veel m<sup>2</sup> voor weinig geld;
- de ligging van de particuliere kavels binnen het plangebied is niet aantrekkelijk genoeg. De kavels zijn hier ook aan de ruime kant;
- de kavels aan het Sevenaerpad hebben een te hoge prijs per m<sup>2</sup> gezien de grote oppervlakte;
- beeldkwaliteitseisen bemoeilijken de ontwikkeling van woningen vanwege het kostprijsverhogende effect;
- rond marketing zijn enige verbeterpunten.

Op basis van de realisatiestrategie is besloten tot de volgende maatregelen:

- concentratie van projectmatige en vrije sectorbouw in een ontwikkelvlek aan de Sterrekamp (afbeelding 3);
- separate ontwikkeling van geoptimaliseerde vrije sector kavels aan het Sevenaerpad (afbeelding 4);
- meer flexibiliteit door een nieuw beeldkwaliteitplan en een aangepaste stedenbouwkundige opzet van de vervolgfase. Eventueel te verwerken in een aangepast bestemmingsplan;
- marketing voortzetten en optimaliseren, en de ontwikkelvlek bouwrijp maken;
- risicoprofiel verbeteren door optimaliseren van kosten en opbrengsten, mogelijkheden onderzoeken met bouwclaimhouder tot risicodragend ontwikkelen.

Ter uitvoering van de maatregelen worden de volgende stappen gezet:

- in verkoop brengen van de particuliere kavels;
- verdere uitwerking van de bouwclaim;
- opstellen nieuw beeldkwaliteitsplan;
- verwerking van de plannen in een nieuwe grondexploitatie en besluitvorming daarover.

Op de langere termijn volgt:

- een nieuwe uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van de eerste fase;
- eventuele integrale aanpassing van het bestemmingsplan;
- een verkenning van mogelijkheden voor de tweede fase van plan de Fjilden.

**1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**



*Afbeelding 3 Aangepaste ontwikkelvlak aan de Sterrekamp*



1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)



Afbeelding 4 Aangepaste verkaveling aan het Sevenaerpad

#### **4 PLANOLOGISCHE KADERS VOOR DE REALISATIESTRATEGIE**

Het geldende bestemmingsplan Oude-en Nieuwehorne De Fjilden is niet geheel toegesneden op de aangepaste ontwikkeling, zoals voorgesteld in de realisatiestrategie.

De concentratie van projectmatige en vrije sectorbouw in de ontwikkelvlek aan de Sterrekamp behelst relatief geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. De gronden hebben een woonbestemming en de woonstraten en het groen zijn inbestemd. Er is gekozen voor een verkaveling die op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn dermate ondergeschikt dat volstaan kan worden met zogenaamde afwijkingsprocedures. Hierbij wordt een aanvraag omgevingsvergunning bouw in behandeling genomen, waarbij wordt getoetst aan de nieuwe verkaveling. Voor zover het bouwplan niet past het bestemmingsplan De Fjilden, wordt hiervoor een afwijkingsprocedure gevolgd.

Aan het Sevenaerpad is de wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ingrijpender, omdat hier een van de aangewezen groenzones voor woningbouw wordt gebruikt. Er is daarom voor gekozen hier een aanpassing van het bestemmingsplan te maken, die deze bestemmingswijziging mogelijk maakt. Omdat ook overigens de verkaveling langs het Sevenaerpad op onderdelen wijzigt (de kavels worden smaller en dieper), wordt de gehele nieuwbouwzone langs het Sevenaerpad hierin meegenomen.

De voorliggende partiële herziening is het resultaat van deze keuze.

### 5 BELEID

#### 5.1 Rijksbeleid

##### 5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat in de structuurvisie de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voorliggende herziening staat los van de nationale belangen.

##### 5.1.2 Conclusie rijksbeleid

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

#### 5.2 Provinciaal beleid

##### 5.2.1 Streekplan Fryslân

In het *Streekplan Fryslân* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) zet de provincie in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

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

De Fjilden is gericht op de plaatselijke behoefte vanuit het dorp en de regio.

##### 5.2.2 Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan, dat mogelijkheden biedt voor woningbouw, qua aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De herziening voldoet op dit punt aan de verordening.

##### 5.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met provinciaal beleid.

### **5.3 Waterbeleid**

#### **5.3.1 Waterhuishoudingsplan 2016 -2021**

Het waterbeleid van Friesland is beschreven in het *Waterhuishoudingsplan 2010 -2015* (vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 20 april 2016) en het *Waterbeheerplan 2016 - 2021* (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân op 19 april 2016).

Het provinciale beleid heeft als hoofddoelstelling: Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Daarbinnen worden drie beleidsthema's onderscheiden:

##### Waterveiligheid

De inwoners van Fryslân en de Friese economie zijn goed beschermd tegen overstromingen en wateroverlast. Fryslân is waterrobuust en klimaatbestendig ingericht waardoor de gevolgen van wateroverlast of een overstroming zo klein mogelijk zijn.

##### Voldoende water

Het grond- en oppervlaktewatersysteem is zo ingericht dat de verschillende functies en gebruikers van water zo optimaal mogelijk bediend worden, nu en in de toekomst. Er is niet te veel en niet te weinig water voor de landbouw, de recreatie, de natuur en de drinkwatervoorziening. Er is sprake van een goede verdeling van water tussen landelijk en stedelijk gebied.

##### Schoon water

De kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater is goed. Daarmee zorgen we voor gezonde ecosystemen en kan het grond- en oppervlaktewater veilig gebruikt worden voor burgers en voor economische activiteiten. Vervuiling wordt voorkomen.

Wetterskip Fryslân hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel (10%) wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

De voorliggende herziening heeft betrekking op een gebied dat hoofdzakelijk reeds bestemd is voor wonen. De verandering is dat een gebied dat aanvankelijk voor groen was aangewezen tevens voor wonen mag worden gebruikt. In de voormalige groenzone kan één woning worden gebouwd. De bebouwde oppervlakte van een vrijstaande woning bedraagt 100 à 120 m<sup>2</sup>. Daarbij wordt erfverharding aangelegd: oprit, terras, en dergelijke. Hiervoor kan 50 à 75 m<sup>2</sup> worden gerekend. In de bestemming Groen, die op de gronden rustte, waren wegen en paden toegestaan. In het bestemmingsplan werd uitgegaan van een pad in de groenzone, dat De Fjilden zou verbinden met het Sevenaerpad. Dit betekent dat een deel van de groenbestemming uit verharding zou bestaan. Per saldo zal er ten gevolge van de bestemmingsverandering geen toename aan verharding zijn van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

### **5.3.2 Conclusie waterbeleid**

Bij de ontwikkeling van de woningen aan het Sevenaerpad wordt voldaan aan het waterbeleid.

### **5.4 Gemeentelijk beleid**

#### **5.4.1 Woonbeleid**

De ontwikkeling van De Fjilden past in het gemeentelijke woonbeleid, zoals verwoord in *Strategische Woonvisie 2010 - 2025, Van kwantiteit naar kwaliteit* (vastgesteld op 5 juli 2010), de gemeentelijke woonvisie 2015-2020 en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De voorliggende partiële herziening maakt ten hoogste zeven woningen mogelijk langs het Sevenaerpad. Dit aantal werd ook toegestaan in het bestemmingsplan De Fjilden. De herziening is derhalve niet gericht op een toename van aantal woningen. De herziening past daarmee binnen het geldende woonbeleid.

#### **5.4.2 Waterplan Heerenveen**

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

Het waterplan geldt als uitgangspunt voor ruimtelijke planvorming en is ook betrokken bij de plannen voor De Fjilden.

### 6 OMGEVINGSFACTOREN

#### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied. In de verschillende paragrafen is per omgevingsaspect aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat het gevolg van die wetgeving is op het plangebied. Hierbij is aangesloten bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden.

#### 6.2 Ecologie

##### - Gebiedsbescherming

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde gebieden die worden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet liggen op 5 tot 14 km afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde plannen, is het uitgesloten dat negatieve effecten optreden op de door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en de aangewezen natuurwaarden daarvan. Er is dan ook geen sprake van een kans op (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Beschermd Natuurmonument 'Delleburen' en de Natura 2000-gebieden 'Deelen', 'Van Oordt's Mersken' en 'Rottige Meenthe & Brandemeer'.

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

Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit de gebiedsbescherming.

##### - Soortenbescherming

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

Naderhand is het ecologisch onderzoek aangevuld met een specifiek onderzoek naar dassen. Dit onderzoek is tevens opgenomen in bijlage 2. Tijdens het onderzoek zijn daadwerkelijk verblijfplaatsen van de das aangetroffen nabij het plangebied, namelijk een bijburcht en twee vluchtpijpen.

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

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

deze ontheffing op 16 oktober 2013 onder voorwaarden verleend en stemt in met het activiteitenplan. De ontheffing met de voorwaarden is eveneens opgenomen in bijlage 2.

Ter voorbereiding van de werkzaamheden om de kavels aan het Sevenaerpad bouwrijp te maken, heeft het ecologisch adviesbureau Altenburg & Wymenga opdracht gekregen te kijken of de dassenburcht nog in gebruik was en, zo ja, een protocol voor de uit te voeren werkzaamheden op te stellen. Bij een bezoek aan de locatie werd evenwel geconstateerd dat de dassenburcht was vernield en niet meer gebruikt kon worden. De medewerker van het adviesbureau heeft hiervan in juli 2016 telefonisch mededeling gedaan aan de gemeente. Dit betekent dat geen aangepaste uitvoering van de werkzaamheden hoeft plaats te vinden.

Geconcludeerd kan dat er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan zijn vanuit de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet.

### **6.3 Archeologie**

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

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

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

Omdat het plangebied De Fjilden groter is dan 5.000 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek verricht (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat in het noordoostelijke deel van het plangebied de bodem is verstoord. De bodem in het zuidwestelijke deel van het plangebied is vooral in het midden nog intact. Behalve af en toe wat puin in de opgebrachte laag grond, zijn er geen archeologische indicatoren gevonden. In het zuidwestelijke deel van het plangebied zijn nog resten veraarde veen in boringen waargenomen, maar dit veraarde veen was vermengd met de laag opgebrachte grond erboven.

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

## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

deze latere periode klein is. Er wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze herziening.

### **6.4 Externe veiligheid**

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied (gedeeltelijk) over het plangebied liggen. Risicobronnen met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen over het water en luchthavens zijn in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Het aspect 'externe veiligheid' behoeft in deze herziening geen nadere behandeling.

### **6.5 Luchtkwaliteit**

Ten behoeve van De Fjilden is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat in het voor het plan meest ongunstige toetsingspunt geen consequenties met betrekking tot de Wet milieubeheer ontstaan. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In het rapport is aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze herziening.

### **6.6 Bodemkwaliteit**

In het plangebied De Fjilden is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Tijdens het onderzoek zijn in de grond(meng)monsters van zowel de boven- als de ondergrond, ter plaatse van de gedempte watergangen alsook in de waterbodem van de bestaande watergang geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink en plaatselijk koper, barium en benzeen gemeten. In de asfaltmonsters zijn geen verhoogde PAK-gehalten gemeten. Er is op basis van de onderzoeksresultaten dan ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming, zodat geen saneringsplicht aan de orde is. De onderzoekslocatie is geschikt voor de beoogde functie (woningbouw).

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor deze herziening.

### **6.7 Water**

Nieuwehorne ligt grotendeels op een zandrug met een peil van 2,5 tot 3 meter boven NAP. Het aanwezige oppervlaktewater wordt gevoed vanuit een opmaling aan het Sevenaerpad. Daar wordt vanuit de polder water opgepompt naar Nieuwehorne. De aanwezige watergangen in het plangebied zijn (zeer) diep aangelegd, zodat ze nog enig water voeren, waarmee in het verleden de sportvelden werden beregend. Daarnaast is er nog voeding vanuit regenval. Het meeste water infiltreert in de grond. Het teveel aan water voert weer af naar de polder. Vanuit de (duurzaamheids)trits vasthouden, bergen, afvoeren is het noodzaak om het water eerst vast te houden, pas daarna te bergen teneinde af te voeren. Het gebied is uitermate geschikt om water te laten infiltreren en daarmee het water in het gebied vast te houden.



## **1e Partiële herziening bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden (vastgesteld)**

Vanuit duurzaamheid wordt ingezet op twee sporen. Enerzijds de verwerking van het hemelwater in het plangebied, anderzijds het hergebruik van hemelwater. Daarnaast is een leidend thema de zichtbaarheid of juist onzichtbaarheid van het water, dit leidt naar verwachting tot bewustzijn en dito gedrag.

Wetterskip Fryslân bracht op 4 juli 2016 een wateradvies (bijlage 6) uit, naar aanleiding van een uitgevoerde watertoets. Het waterschap wijst op de aanwezigheid van een rioolgemaal nabij het plangebied. Geadviseerd wordt binnen de geurcirkel van het rioolgemaal geen geurgevoelige functies te realiseren, om overlast te voorkomen.

Analyse wijst uit dat één bouwkevel met de noordwestpunt voor een zeer klein deel binnen de geurcirkel ligt. Het betreft een strookje grond van circa 2,00 m aan de wegzijde. Gezien de ligging van het strookje, zal daarbinnen geen sprake zijn bebouwing. Omdat de gronden direct aan de weg liggen, zal ook geen sprake zijn van terrassen, gezien de diepte van de kavel en de mogelijkheid van vrije benutting van de gronden aan de achterzijde van de woning, die een oriëntatie zuidwest hebben.

Indien de betreffende gronden buiten de woonbestemming worden gelaten, ontstaat een klein overhoekje grond, grenzend aan de bouwkevel, zonder duidelijke functie. Dit zou feitelijk als gevolg hebben dat gauw aanleiding zou bestaan de gronden bij de kavel te betrekken.

Conclusie:

Gezien de omvang en de ligging van de gronden binnen de geurcirkel is de kans op overlast verwaarloosbaar. Vanuit een oogpunt van een efficiënte verkaveling is het ongewenst een overhoekje grond, grenzend aan bouwkevel, zonder aanwijsbare gebruiksfunctie te laten.

### **6.8 Geluid**

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Schoterlandseweg en het Sevenaerpad. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan De Fjilden is de relevante geluidscontour berekend (zie bijlage 7).

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

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

### 7 PLANVERANTWOORDING

#### 7.1 opzet van het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van deze bestemmingsplanherziening.

##### **Wonen 2**

Bij de regels voor wonen wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen - 2' uit het bestemmingsplan De Fjilden.

De woningen moeten gebouwd worden binnen een bouwvlak. Per bouwvlak geldt een maximaal aantal woningen. De goothoogte van een woning is maximaal 5,00 meter. De dakhelling moet tussen 30 en 60 graden liggen.

In de woonbestemming is een standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) opgenomen: bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning, en bij tussenwoningen maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning. Bij de verkaveling die aan de herziening ten grondslag ligt (figuur 4), wordt niet uitgegaan van tussenwoningen.

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten van de regels af te wijken voor logiesverstrekking of mantelzorg. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze functies mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen.

##### **Overige regels**

De planregels bevatten ook enkele algemene regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn. Dat betreft de anti-dubbeltelbepaling (deze regeling, waarvan de tekst overeenkomstig de landelijk vastgestelde standaard is bepaald, is bedoeld om aan te geven dat een eenmaal verleende afwijking niet nog een keer kan worden toegepast), algemene bouwregels (hierin is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.), algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels (In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels).

De planregels voorzien ten slotte ook in overgangsrecht (hierin is bepaald dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) in overeenstemming is met de regels die in deze bestemmingsplanherziening worden gegeven) en een slotregel (deze legt vast op welke wijze de regels van de bestemmingsplanherziening kunnen worden aangehaald).

### **8 UITVOERBAARHEID**

#### **8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne De Fjilden is tot stand gebracht in uitgebreid interactief proces, waarbij betrokkenen uit de dorpen invloed hadden op de inrichting van het plangebied, de verkaveling en de randvoorwaarden voor de bebouwing. Het bestemmingsplan blijft grotendeels intact, en wordt door de voorliggende herziening slechts op onderdelen aangepast.

In deze fase is volstaan met overleg met Plaatselijk Belang Oude- en Nieuwehorne en omwonenden. Van die zijde werd positief op de herziening gereageerd.

#### **8.2 Financiële uitvoerbaarheid**

In het bestemmingsplan De Fjilden is geconstateerd het ontwikkelen van het woongebied financieel uitvoerbaar is. Bij de actualisering van het grondbeleid in 2015 constateerde de gemeenteraad dat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Fjilden te positief waren. Toen is een voorziening getroffen van € 3,2 miljoen binnen de grondexploitatie van de Fjilden. De realisatiestrategie voor De Fjilden is ontwikkeld binnen de nieuwe financiële kaders. De voorliggende herziening geeft uitvoering aan de realisatiestrategie, door de beoordelingskaders van een deel van het plangebied De Fjilden op onderdelen bij te stellen.

#### **8.3 Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

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