

Bestemmingsplanplan Tweede Sluisweg 35 Oudehorne, toelichting



Datum: 21-03-2025
Versie: 6

Inhoudsopgave

Bestemmingsplanplan Tweede Sluisweg 35 Oudehorne, toelichting.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Locatie.....	4
1.3 Planologisch juridisch kader.....	5
1.4 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Cultuurhistorische ontwikkeling.....	7
2.3 Toekomstige situatie	11
2.3.1 Gebiedskenmerken	11
2.3.2 Nieuwe erfopzet.....	11
2.4 Verkeer en parkeren.....	13
2.4.1. Verkeersbewegingen.....	13
2.4.2. Parkeren	14
2.5 Juridische vormgeving.....	14
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1. <i>Rijksbeleid</i>	15
3.1.1. Nationale omgevingsvisie.....	15
3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.2. <i>Provinciale beleidskaders</i>	16
3.2. Streekplan Fryslân.....	16
3.3. Grutsk op 'e Romte	17
3.3.1. Verordening Romte Fryslân 2014.....	17
3.2.1. Natuur buiten het Nationaal Natuurnetwerk.....	19
3.3. <i>Gemeentelijke beleidskaders</i>	19
3.3.1. Gemeentelijk beleid	19
3.3.3 Woonvisie	22
3.3.4 Welstandsnota	22
3.3.5 Conclusies:	23
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	24
4.1 M.e.r.-plicht.....	24
4.2 Verkeer	24
4.3 Milieuzonering	25
4.4 Luchtkwaliteit.....	26
4.5 Externe veiligheid.....	26
4.6 Bodemkwaliteit	27

4.7 Water	28
4.8 Ecologie	29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	30
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro	32
6.2 Tervisielegging ontwerp	32
Bijlagen	33
1. Advies erfbeplanting 13-12-2024 MJ	33
2. Asbest en bodemonderzoeken:	33
3. Watertoets	33
a. Mail wetterskip Fryslân 16-11-2023	33
4. Archeologisch onderzoek	33
5. FUMO asbest verontreiniging 2e Sluisweg 35 Oudehorne	33
6. Ecologische onderzoek	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne (hierna: 'plangebied') ligt de bedrijfsbebouwing van een voormalige pluimveehouderij. De omvang en leeftijd van de bedrijfsgebouwen maken dat de exploitant heeft besloten de activiteiten te beëindigen, de locatie is verkocht aan beide initiatiefnemers. Een deel van de locatie is doorverkocht. Beide initiatiefnemers hebben besloten om de bedrijfsgebouwen voor een groot deel te slopen. Ook een groot deel van de erfverharding wordt verwijderd. De sloop- en saneringskosten zijn aanzienlijk vanwege het grote bebouwingsoppervlak. Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeling. Op grond daarvan mag een 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van ten minste 1000 m² aan landschap ontsierende bebouwing. De compensatiewoning krijgt een oppervlak van maximaal 150 m². Al dan niet aangebouwde bijgebouwen krijgen een oppervlak van maximaal 150 m² onder voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld



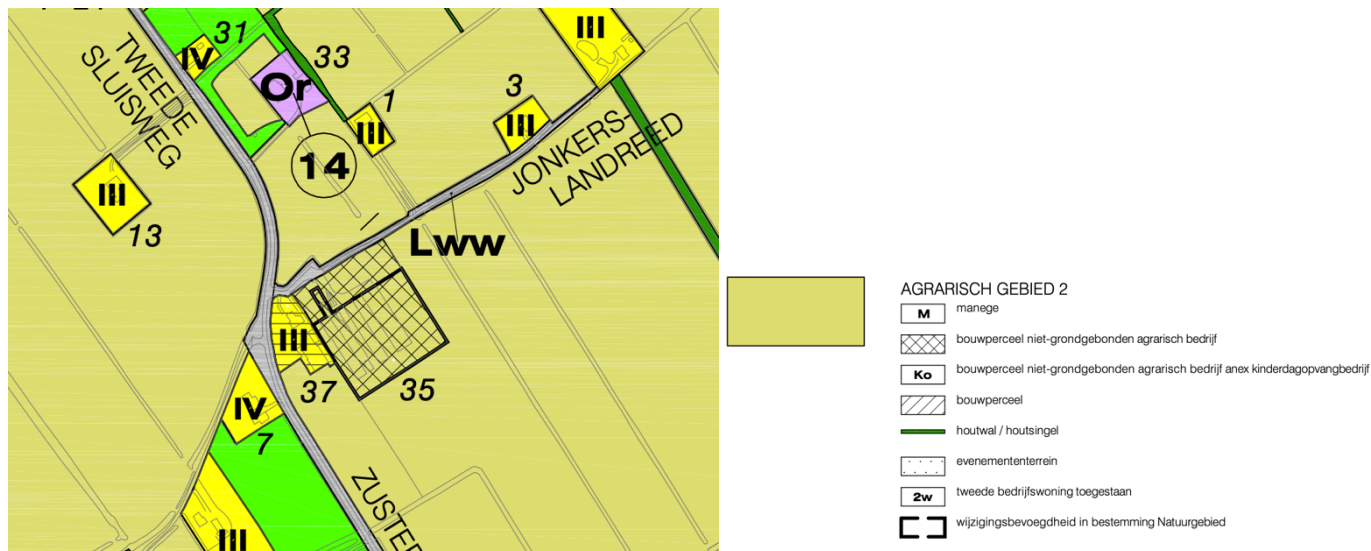
Afbeelding 1 Huidige situatie

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de erftoegangsweg die samen met de Zuster de Jongweg een verbinding vormt tussen de Schoterlandsweg (N380) en De Tweede Compagnonsweg, ten noorden van Oudehorne. Aan de noordzijde van de locatie loopt de Jonkerslandreed. Dit is in het bestemmingsplan bestempeld als een Landschappelijk waardevolle weg (Lww). Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Op de grens van de locatie aan de oostzijde bevindt zich een boswal. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bosstrook, ook is er een woning gelegen. Aan de noordzijde is het plangebied met een brede inrit ontsloten op de Tweede Sluisweg. Langs deze weg is hoog opgaande beplanting aanwezig.

1.3 Planologisch juridisch kader

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn door dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied 2'.



Op grond van deze bestemming is de uitoefening van een niet grond- en plaatsgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In artikel 5.7 sub k van het bestemmingsplan buitengebied is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden de agrarische bestemming kan wijzigen in 'Wonen III'. Het bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van een compensatiewoning op grond van de ruimte- voor-ruimteregeling. In het geldende bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze reden is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien met een partiële herziening. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet zal leiden tot bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie binnen het plangebied en laat zien hoe deze wordt ingericht na de sloop van de bedrijfsbebouwing. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse wet- en regelgeving, onder meer op het gebied van milieu, archeologie en ecologie. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onderdeel van verspreide bebouwing langs de zuster de Jongweg/Tweede Sluisweg dat een verbinding vormt tussen de Schoterlandseweg (N380) en Tweede Compagnonsweg, ten noorden van Oudehorne. Aan de weg wisselen woonerven en (agrarische) bedrijven elkaar af. De schaal van de bebouwing varieert. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de huidige situatie binnen het plangebied en de omgeving daarvan. Er is circa 2.185 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

Op de locatie is in 1953 een woning gebouwd. De meest westelijke schuur is gebouwd in 1960. In 1969 is de meest oostelijke schuur gebouwd. Er is sprake van aanzienlijk achterstallig onderhoud aan de gebouwen. Bovendien zijn de indelingen van de bedrijfsgebouwen achterhaald en daarmee niet meer bruikbaar. Aanpassing van de gebouwen is uit bedrijfseconomische overweging niet haalbaar.



Afbeelding 2 Luchtfoto huidige situatie (bron: ruimtelijke plannen.nl)

2.2 Cultuurhistorische ontwikkeling

Het landschap rondom de locatie is kenmerkend voor een kleinschalige hoogveenontginning. Het is ingedeeld in deelgebied landschapstype: Zuidelijke Wouden



Afbeelding 3 Schotanuskaart 1664

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, lag Noord-Nederland grotendeels onder een dik pak ijs. Gletsjertongen vanuit deze ijskap schuurden in van noordoost naar zuidwest brede, ondiepe dalen uit, waardoor latere rivieren als De Lende, De Tjonger, De Boarn (Het Alldjip) stroomden. Dit Zuidelijk Wouden- en bekengebied maakt tevens onderdeel uit van de westelijke helling van het Drents Plateau. Op dit plateau, dat bestaat uit een basis van keileem, is tijdens de laatste ijstijd dekzand afgezet. Plaatselijk vormden zich lage, glooiende ruggen in dit landschap, die als waterscheidingen fungeerden. Doordat de natuurlijke afwatering van het Drents Plateau stagneerde ten gevolge van de zeespiegelstijging na de ijstijden en verstopping van de waterlopen door dekzandverstuivingen, heeft op grote schaal veenvorming plaatsgevonden vanuit de meer lage, natte plekken van het plateau en in de beekdalen. Het veen kroop als het ware het hoger gelegen dekzandgebied op. Over vrijwel het gehele gebied strekte zich toen een dik pakket (hoog)veen uit. De eerste bewoners vestigden zich op het hoogveen nabij de riviertjes. Deze vestigden zich op strookvormige kavels die vanaf de rivier landinwaarts liepen. Het gebied van de zuidelijk wouden kenmerkt zich door veel afwisseling in open en besloten landschappen. De beslotenheid komt veelal op de hogere delen tot uitdrukking door een beschermt en boomrijk landschap met bospercelen en omzoomde weilanden met houtwallen als perceelscheiding. De openheid vinden we in de lagere delen van het landschap, in de open polders die de overgang vormen naar het laagveengebied. De schaal van het landschap is midden tot kleinschalig te noemen; grootschalige openheid ontbreekt in het gebied.



Afbeelding 4 Situatie 1718

Op de Schotanuskaart uit 1718 is de ontginning onder Compagnonsvenen zichtbaar. Vanuit hoofdvaarten, zoals de Tweede Compagnonsvaart is het gebied uitgegraven en zijn percelen uitgegeven. Tweede Sluisweg als straat bestond nog niet. De locatie Tweede Sluisweg 35 ligt op een kruising van een vaart met de JonckerVaart. Het lijkt alsof er ook toen al bebouwing aanwezig was op naast de locatie.



Afbeelding 5 Situatie circa 1850

In 1850 is er bebouwing op het erf Tweede Sluisweg 35. De omliggende percelen zijn in gebruik als weiland. De Jonkerssloot wordt inmiddels Jonkerlandsvaart genoemd. Verderop aan de Jonkerlandsvaart is bebouwing aanwezig.



Afbeelding 6 Situatie 1950

In 1950 is er meer bebouwing aanwezig op de kruising tussen het water van de Jonkerlandsvaart en de kruisende wegen. Ook is er meer bebouwing aanwezig verspreid over de landerijen.



Afbeelding 7 Huidige situatie

Perceel Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne (hierna: 'plangebied') maakt deel uit van de Zuidelijke Wouden, een hoogveenontginningsgebied dat vanaf de 16e eeuw op grootschalige wijze wordt ontgonnen door het graven van kanalen en door het op systematische wijze ontginnen van het gebied door aanleg van wijken. De bebouwing wordt geconcentreerd langs de compagnonsvaarten en plaatselijk verspreid langs de wijken. De afgeveende gronden zijn later in agrarisch gebruik genomen.

Aan de verkaveling in en rond het plangebied is de ontginningsgeschiedenis nog deels af te lezen. Het plaatselijke veen is vergraven vanuit de Tweede Compagnonsvaart, die verbonden is met de Heerenveense Compagnonsvaart ten Noorden van Oudehorne.

Dit heeft geleid tot een rechthoekige verkavelingsstructuur.

Kernkwaliteiten

- Afwisseling van open, halfopen tot besloten landschap. Hoofdstructuur bepaald door overwegend open brede beekdalen in de midden- en benedenlopen met parallel daaraan de zandruigen met bebouwing en met van beplanting voorziene hoofdwegen.
- Verkavelingrichting haaks op de hoofdwegen, veelal van beplanting voorzien.
- Afwisseling van rationele regelmatige structuren en plaatselijk onregelmatige structuren.
- Plaatselijke reliëfverschillen.
- Specifieke vormen van kleinschalige esstructuren.
- Structurerende elementen als bossen/ natuurterreinen, beken, vaarten, wijken, landgoederen, (hout)wallen, houtsingels, bosstroken, pingoruïnes, lint- en vaartdorpen, wegen en paden met laan-beplanting.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van open ruimten die begrensd worden door bebouwings- en beplantingslinten langs (water)wegen. Vanuit het plangebied zijn deze open ruimten zowel in Noordelijk als in zuidelijke richting ervaarbaar. De Jonkerslandreed en de Zuster de Jongweg vormen een plaatselijke verdichting, met name door de opgaande beplanting. De erven aan deze weg volgen de oorspronkelijke verkavelingsrichting en verkavelingsstructuur. De oudere erven of delen daarvan zijn groen afgezoomd. Nieuwere erven/delen liggen veelal 'vrij' in het landschap. Een ander belangrijk kenmerk van het laagveenlandschap is de opstrekende strokenverkaveling die haaks op de ontginningsassen staat. Dit patroon is, zoals hierboven is aangegeven, herkenbaar in het gebied ten Noorden van de Schoterlandseweg van Oudehorne.

2.3.2 Nieuwe erfopzet

Te slopen bedrijfsgebouwen.

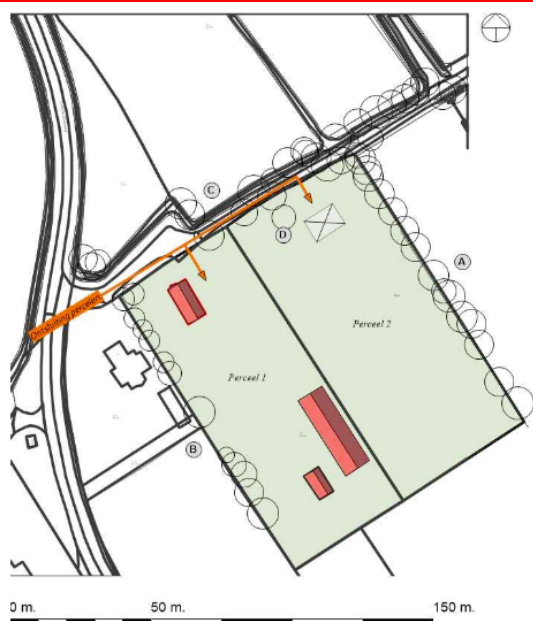
De westelijke en oostelijk stallen worden gesloopt. Van de loods in het midden wordt de Noordelijk helft gesloopt. Het zuidelijk deel van de middelste loods en het kleine bijgebouw in het midden blijven gehandhaafd. Het oppervlak van te slopen stallen bedraagt 1.960 m².



 Te slopen stallen voor start bouw nieuwe woning

Afbeelding 8 overzicht te slopen bedrijfsgebouwen

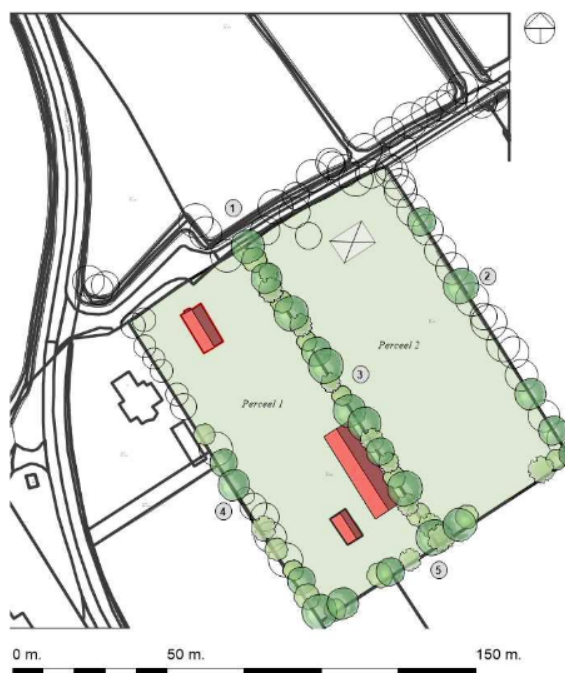
De nieuwe woning zal op kavel 637 worden gesitueerd. De nieuwe woning oriënteert zich primair op de Jonkerslandreed.



Afbeelding 9 Positie nieuwe woning op perceel 2

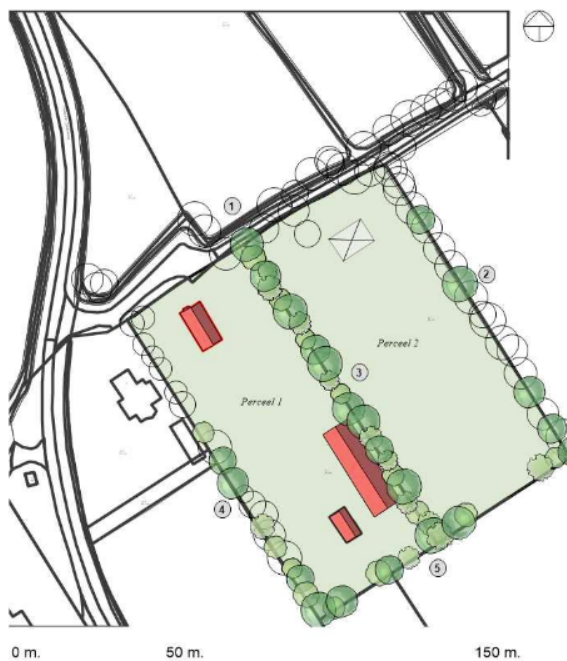
De woning staat evenwijdig aan de Jonkerlandreed en staat in dezelfde rooilijn als de bestaande woning Tweede Sluisweg 35. De woning zal worden gebouwd als 1 bouwlaag met een kap.

Het terrein ligt op een overgang tussen houtwallen en een meer open landschap. Voor de ontsluiting van de nieuwe woning zal een nieuwe inrit worden gemaakt vanaf de Jonkerslandreed.



Afbeelding 10 Inrichting van het terrein (Jonkman, 2023)

Voor de landschappelijk inpassing van de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de kwaliteiten van bestaande structuren. De huidige erfbeplanting wordt zoveel mogelijk behouden en waar nodig versterkt. De relatief grote schaal van het voormalig bedrijfsperceel wordt door het opsplitsen in twee woonpercelen verkleind. Het aanplanten van een nieuwe houtsingel op de erfafscheiding, zorgt voor een natuurlijke grens tussen beide de percelen en draagt bij aan een kleinschaliger karakter van de erven.



Afbeelding 11 nieuwe beplanting (Jonkman, 2023)

1. De houtsingel aan de voorzijde blijft voor het grootste deel behouden, vooral de grote eiken vormen een belangrijk onderdeel van de natuurlijke beplanting langs de Jonkerslandreed
2. De mooie gesloten houtsingel langs de oostzijde wordt hier en daar aangevuld met nieuwe boomvormers om deze voor de toekomst te kunnen behouden.
3. Deze nieuw aan te planten houtsingel zorgt voor een heldere, groene afscheiding tussen de twee percelen.
4. De houtsingel aan de westzijde blijft bestaan en wordt aangevuld met nieuwe aanplant zodat het perceel ook aan de westzijde weer helder wordt omsloten. De bebouwing wordt door deze singel aan het zicht onttrokken.
5. Langs de zuidzijde worden solitaire of kleine boomgroepen aangeplant om een relatief open verbinding met het achterliggende landschap te behouden, en waar nodig aanwezige bebouwing het zicht te onttrekken.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1. Verkeersbewegingen

De bedrijfsactiviteiten van de kippenmesterij op de locatie worden beëindigd. Transporten van kuikens en kippen, kippenvoer en kippenmest komen niet meer voor. Als gevolg van het initiatief zullen de verkeersbewegingen van, met name zwaar transport, komen te vervallen. Ook het lichte verkeer door erfbetreders zoals voerleveranciers, dierenartsen en adviseurs komt niet meer voor. Ook de inzet van mobiele werktuigen voor het uitmesten van de stallen komt te vervallen. De verkeersbewegingen van de bestaande woning verlopen via de bestaande inrit met een aansluiting op de Tweede Sluisweg. De nieuwe woning krijgt een nieuwe inrit op de Jonkerslandreed. Via deze reed wordt aangesloten op de Tweede

Sluisweg. Door het afnemen van het aantal (zware) verkeersbewegingen neemt de verkeersveiligheid op de aangegeven routes toe.

2.4.2. Parkeren

Parkeren vindt, zowel bij de bestaande woning als bij de nieuwe woning, plaats op eigen terrein. Bij de nieuwe woning zullen 2 parkeerplekken worden aangelegd. Bij de bestaande woning is ruimschoots parkeerruimte aanwezig voor 2 auto's.

2.5 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan kan niet worden mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 5.6.k van het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 13-05-2009). Een wijzigingsbevoegdheid stelt burgemeester en wethouders in staat te besluiten om de bestemming van een locatie te wijzigen, onder de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te vervangen. Derhalve wordt voor het hele plan verzocht het bestemmingsplan te herzien op basis van art. 3.1 Wro.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan het herzien van de bestemming van het perceel Tweede Sluisweg 35.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels.

Aan het plangebied is primair de bestemming 'Wonen III' toegekend. Dit betekent dat het een vergelijkbare bestemming en regels krijgt zoals gebruikt worden in artikel 10 van het bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming 'Wonen' schrijft onder meer voor dat het oppervlak van een hoofdgebouw maximaal 120 m² mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen. Verder is bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 4,0 m respectievelijk 10 m.

Voorgaande bepalingen worden deels vervangen als gevolg van de bepalingen in het document Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (Gemeentelijke herindeling 2014) vastgesteld 20-03-2017. Hierin wordt o.a. bepaald dat het oppervlak van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m² en het oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij woningen niet meer bedraagt dan 150 m² en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld,

Daarnaast geldt de voorwaardelijke bepaling dat binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de hoofdgebouwen, de gronden moeten zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

Hoofdstuk 3 Beleid

Voor het gebied gelden een groot aantal juridische- en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste samengevat die relevant zijn voor het plangebied.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Relatie met het plangebied

Het voorliggende initiatief conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. “Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio’s leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over programmering te worden voorkomen.” Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 1 en 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de bijbehorende Nota van Toelichting is aangegeven dat ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-projecten, niet beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ‘ladder’. Dit betekent dat de ‘laddertoets’ niet van toepassing is op onderhavig planvoornemen.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. In dit geval betreft de voorgenomen ontwikkeling geen ontwikkeling die betrekking heeft op de 14 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR en waarvoor regels zijn gesteld in het Barro. Daarmee is het plan niet in strijd met het beleid zoals uiteengezet in deze stukken.

3.2. Provinciale beleidskaders

3.2. Streekplan Fryslân

De provincie Fryslân heeft in december 2006 het Streekplan Fryslân ‘Om de kwaliteit fan de romte’ vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Gedeputeerde Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. In het streekplan worden speerpunten van beleid aangedragen die de provincie op verschillende terreinen kunnen versterken en ontwikkelen.

Als centraal uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid kiest de provincie voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en het verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Daarnaast streeft de provincie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland, vooral ten behoeve van de inwoners van het platteland zelf.

Ook wordt door de provincie gestreefd naar een vitale en duurzame landbouw vanwege de belangrijke bijdrage aan de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland, beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur.

3.3. Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, zoals vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het projectgebied in de Zuidelijke Wouden. Het plangebied ligt in een hoogveen ontginningsgebied, waar de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken een kernkwaliteit vormen. Voor het plan is de vrij robuuste groenstructuur van singels, houtwallen, grotere en kleinere boscomplexen en boombeplanting langs wegen een belangrijke kwaliteit. Het behoud van de houtwallen, singels en boscomplexen, die samen een essentieel onderdeel vormen van de landschappelijke structuur staat voorop. Het versterken en ontwikkelen op basis van huidig gebruik van deze structuur is uitgangspunt.

In paragraaf 2.3 is ingegaan hoe het project wordt ingepast in de genoemde kernkwaliteiten.

3.3.1. Verordening Romte Fryslân 2014

De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld d.d. 21 februari 2018, en uitgebreid vastgesteld 23 maart 2021) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

In artikel 1.6.1 is de ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen. Bepaald is dat bij sloop van beeldverstorende bebouwing maximaal één nieuwe woning op een bestaand solitair bouwperceel mag worden toegestaan, mits:

- a. minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt;
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen.

Aanvullend wordt onder punt c verwezen naar artikel 3.1.1, waar is aangegeven dat “de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.”

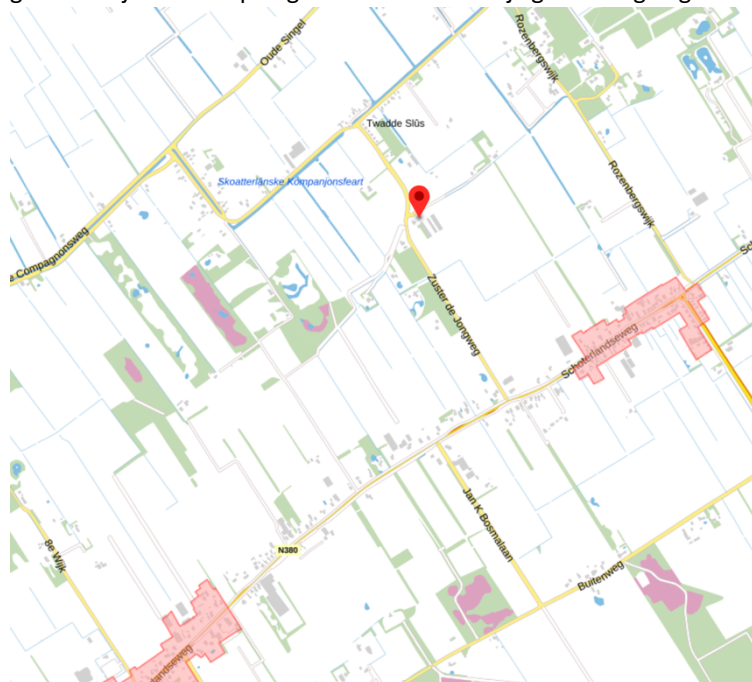
Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



Afbeelding 12 De slopen gebouwen

Er wordt ongeveer 1.660 m² aan beeld verstorende bebouwing gesloopt (zie paragraaf 2.3.2). Het nieuwe erf wordt ingericht op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven die belemmerd worden door de woningbouw (zie paragraaf 4.3). Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwbouw is aangesloten bij het Bestemmingsplan Buitengebied. Tenslotte kan worden opgemerkt dat de compensatiewoning gebouwd kan worden op grond van de concept-woonvisie Heerenveen 2023-2028 (zie paragraaf 3.3.3).

Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart 'Begrenzing bestaand bebouwd gebied' blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied is gelegen.



Afbeelding 13 positie van de locatie ten opzichte van bestaand stedelijk gebied (Oudehorne en Nieuwhorne)

Op de overige kaarten van de Verordening zijn geen specifieke waarden, belemmeringen of uitgangspunten voor het plangebied en de omgeving aangegeven.

3.2.1. Natuur buiten het Nationaal Natuurnetwerk

Op een afstand van circa 450 meter ten zuidwesten van de locatie ligt een natuurgebied doorsneden door de Eilewyksreed. Dit natuurgebied is aangewezen en als 'Nationaal Natuurnetwerk. Een ontwikkeling die betrekking heeft op Nationaal Natuurnetwerk mag geen afbreuk doen aan het behoud, herstel of ontwikkeling van de natuurwaarden hier. Met de uitvoering van het project blijft het natuurgebied onaangetast. Er wordt dus geen afbreuk gedaan aan de natuurwaarden van het Nationaal Natuurnetwerk. Voor Quicksan voor externe werking, flora- en fauna en natura 2000, en Aeries-berekening: gebruiksfase. (Zie ook paragraaf 4.8 ecologie)

Conclusie

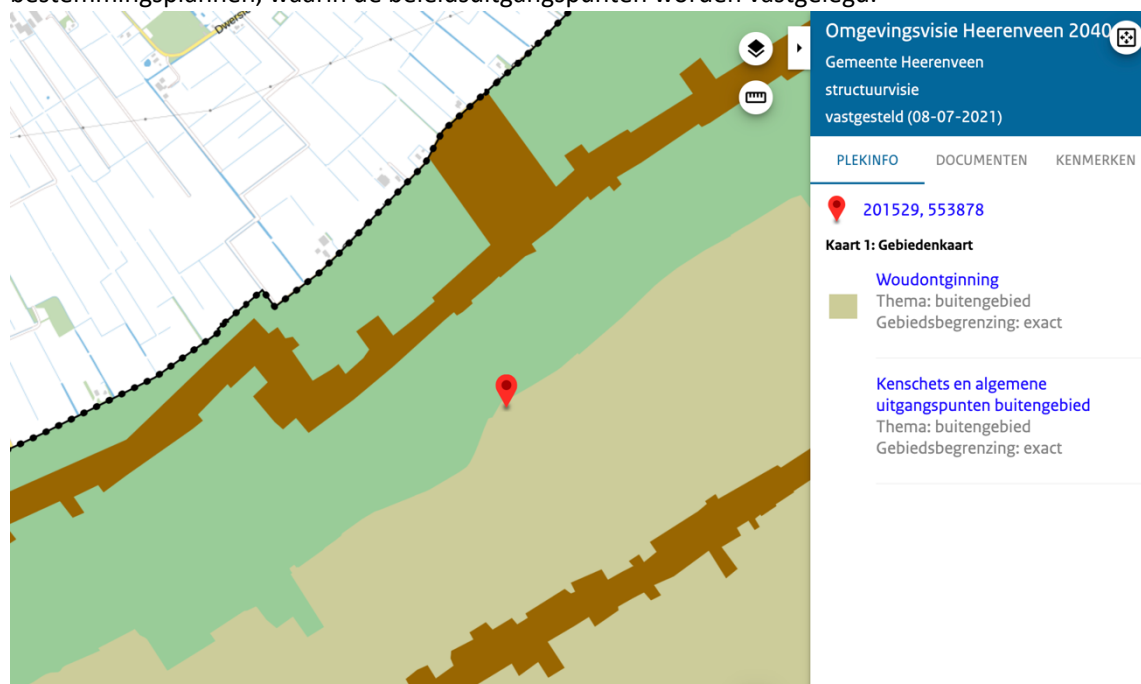
Er wordt voldaan aan de regels uit de Verordening Romte Fryslân 2014

3.3. Gemeentelijke beleidskaders

3.3.1. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke omgevingsvisie

De gemeente Heerenveen heeft op 08-07-2021 de Omgevingsvisie Heerenveen 2040 vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.



Uitsnede omgevingsvisie Heerenveen2040

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de Omgevingsvisie van Heerenveen staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving. Waarbij de volgende twee vragen centraal staan:

- Wat willen we bereiken in 2040?
- En wat gaan we daar voor doen tot 2030?

De kern van de visie: "In 2040 is Heerenveen een gezonde, ondernemende en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De gemeente heeft een onderscheidend profiel als (top)sportgemeente verder versterkt en verbreed. De gemeente koestert de landschappelijke kwaliteit en diversiteit, de uitstekende bereikbaarheid en de (regionale) voorzieningen als reden om hier te wonen en te werken. De gemeente Heerenveen is in 2040 een flink eind op weg om de gemeente samen met de inwoners en bedrijven klimaatbestendig en klimaatneutraal te maken. "

De gemeente hanteert voor nieuwe initiatieven vanuit inwoners de volgende afwegingsprincipes bij het inrichten, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving:

1. Het plan van de één wordt niet het probleem van de ander;
2. We werken gebiedsgericht en durven onderscheid te maken tussen gebieden;
3. We bekijken vraagstukken in samenhang; bij elke ontwikkeling grijpen we kansen op het gebied van gezondheid en duurzaamheid.

Daarnaast kent de gemeente vier kernopgaven:

1. Werken aan Heerenveen als (boven) regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen. Het initiatief betreft de omschakelen van een intensieve veehouderij naar burgerwoning en het toevoegen van een extra woning. Een verouderde kuikenmesterij is aan het einde van de economische levensduur, (ver)nieuwen is, zonder schaalvergroting, onvoldoende rendabel te maken. Er sprake is van het wegvallen van economische activiteit en werkgelegenheid in het buitengebied. Oude gebouwen die hun economische functie hebben verloren worden opgeruimd. Verrommeling van het buitengebied wordt voorkomen. De uitstoot van milieubelastende stoffen komt te vervallen. Geuroverlast als gevolg van mestkuikens naar de directe omgeving verdwijnt. Het woon-en leefklimaat wordt verbeterd en daarmee het vestigingsklimaat. Dit draagt op deze manier bij aan het versterken van het buitengebied.

2. Bouwen aan toekomstbestendige woningen. Dit initiatief betreft het saneren van de veehouderij en de nieuwbouw van een woning. De kwaliteit van de woonomgeving gaat erop vooruit. Bij de nieuwe woning zal er duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd.

3. Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen. Het initiatief is een logisch gevolg van het verouderen van de voorzieningen op de locatie, er was (kennelijk) onvoldoende toekomstperspectief voor het bedrijf. De exploitant is overgegaan tot beëindiging van de activiteit en de verkoop van het vastgoed. Door de mestkuikenhouderij te saneren wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Het initiatief draagt in die zin bij aan de leefbaarheid. Hierdoor vervalt mogelijke milieu overlast. Daarnaast wordt er middels een landschappelijk inpassingsplan de groenstructuur versterkt. De vergroening draagt bij aan de beleving van het landschap in de omgeving. Met deze ontwikkeling komt oude leegstaande bedrijfsbebouwing te vervallen en wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast. De groenstructuur wordt versterkt.

4. Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied. Er wordt door de gemeente gestreefd naar een vitaal en duurzaam landschap en het verbeteren van de leefbaarheid van het platteland. Door het saneren van overbodige bedrijfsgebouwen wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Het in de plaats van de verouderde bebouwing toevoegen van een extra woning in het landelijk gebied geeft een kwaliteitsimpuls. Daarnaast wordt er een landschappelijke inpassing gedaan welke de kwaliteit van het landschap verbeterd. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waardoor de impact beperkt is.

Daarnaast kent de gemeente een zestal kernkwaliteiten, welke de gemeente onderscheid en uniek maakt. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten zorgt ervoor dat de leefomgeving in 2040 gezond, aantrekkelijk en duurzaam blijft.

1. Een landelijk onderscheidend profiel als (top)sportgemeente
2. De uitstekende (boven)regionale bereikbaarheid en daarbij behorend vestigingsklimaat
3. De nabijheid van regionale voorzieningen
4. Landschappelijke diversiteit
5. De historie van de (veen)ontginningsgeschiedenis
6. Een robuust en groen- en blauw netwerk

De locatie valt binnen het gebied 'Woudontginning'.

De voor deze locatie van belang zijnde kenmerkende kwaliteiten die we willen behouden en versterken:

- De bebouwingsstructuur buiten de Schoterlandseweg bestaat veelal uit verspreid liggende percelen met agrarische functies of woonfuncties;
- Karakteristiek voor deze streek zijn woudhuisjes en kleine boerderijtjes. Verder veel vrijstaande woonhuizen, vaak georiënteerd op de openbare weg;
- Kleinschalig coulissenlandschap aan weerszijden van de Schoterlandse weg, met een afwisseling van bos, houtsingels en open weiden;
- De verkaveling bestaat uit veelal smalle percelen haaks op de Schoterlandse weg;
- Groot waterbergend vermogen (hoger gelegen zandgrond);
- Een binnenweg gelegen op het hoogste deel van de dekzandrug en een buitenweg op de overgang van de rug naar het beekdal;
- Fijnmazige structuur voor langzaam verkeer (fietsers en wandelaars);
- Aanwezige zandpaden/onverharde paden;

Het initiatief heeft een beperkte schaal en daardoor ook een beperkte invloed binnen het gebied Woudontginning. Door een zorgvuldige inpassing in de verkaveling en de structuur rond de Tweede Sluisweg en de Zuster de Jongweg worden de kenmerkende kwaliteiten versterkt.

Ambities en uitgangspunten uit de omgevingsvisie die van toepassing zijn voor onderhavig initiatief:

- Bij het uitbreiden van erven of het realiseren van nieuwe functies, wordt de structuur van houtsingels langs de (oorspronkelijke) perceelsgrenzen zoveel mogelijk aangevuld en versterkt. Nieuwe landschapselementen dragen bij aan het versterken van de bestaande landschapsstructuur (o.a. verkavelingsrichting) en de biodiversiteit;

In het landschappelijk inpassingsplan, paragraaf 2.3.2. wordt uiteengezet op welke wijze invulling wordt gegeven aan dit onderdeel van de aandachtspunten en ambities.

- Bij bouwplannen en ontwikkelingen in dit deelgebied streven we naar het infiltreren en vasthouden van water in de bodem;

Er wordt 1.660 m² staloppervlak gesloopt. Ook wordt de verharding t.b.v. deze stallen verwijderd. Er zal daardoor meer regenwater infiltreren en worden vastgehouden in de ondergrond.

Conclusie:

Het initiatief past naadloos binnen de Omgevingsvisie Heerenveen 1.0.

3.3.3 Woonvisie

Woonvisie 2023-2028 gemeente Heerenveen.

De woonvisie 2023-2028 is vastgesteld door de gemeenteraad op 19-10-2023. Feitelijk is er binnen het plan sprake van de toevoeging van 1 woning, immers de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het bestaande woningbestand. De nieuw te bouwen woning is een toevoeging aan de woningvoorraad. Op voorhand is het toevoegen van de extra woning getoetst aan de woonvisie.

Het is prettig wonen in de gemeente Heerenveen, en dat ontdekken steeds meer mensen. Of “een buitengewone plek om thuis te komen”. Om ervoor te zorgen dat iedereen op een fijne manier kan blijven wonen, heeft de gemeente een actieplan opgesteld met maatregelen en instrumenten om de doelen uit de woonvisie te realiseren. Onder meer bestaanszekerheid, energiearmoede, klimaatadaptatie en vergrijzing vragen om visie én prioriteiten op het gebied van wonen. Om deze uitdagingen aan te gaan, streeft de gemeente Heerenveen naar een inclusieve gemeente met een gevarieerd woonzorglandschap en een duurzame woon- en leefomgeving. Dit moet resulteren in 3.000 woningen erbij, waarvan 30% sociale huur en 40% betaalbaar (goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur). 40 van deze 3.000 woningen zijn benoemd als “vrije ruimte”, ze zijn niet geoormerkt voor de grote plaatsen, grote-, middelgrote- en kleine kernen binnen de gemeente Heerenveen. Ook zal binnen de woonvisie worden gestuurd op transformatie van leegstaande, niet meer functionerende kantoren/bedrijventerreinen naar woningen.

De toe te voegen woning komt in de plaats van een bedrijf en past binnen de eerdergenoemde “vrije ruimte”.

3.3.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota gemeente Heerenveen (herziening juni 2009) is het plangebied ingedeeld bij welstandsgebied 8: ‘buitengebied (open landschap)’. Dit gebied wordt gekenmerkt door de “grootschalige openheid van het landschap, met daarin verspreid liggende bebouwingsconcentraties, linten en solitaire bebouwingen. Deze bebouwingsconcentraties zijn veelal geaccentueerd met beplanting. Hierdoor ontstaan plaatselijke verdichtingen in een weids landschap.” De architectuur is over het algemeen ingetogen en sober. Het beleid voor dit welstandsgebied is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ingrijpende ontwikkelingen worden niet verwacht. “Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen.” De welstandsnota geeft verder aan dat een regulier ambitieniveau van toepassing is. Dat wil zeggen dat de welstandscriteria voor dit gebied gericht zijn op het handhaven en respecteren van aanwezige basiskwaliteiten. De betreffende criteria zijn opgenomen in afbeelding 13 en vormen het uitgangspunt voor de woningontwerpen. De nieuw te bouwen woning zal nog getoetst worden aan de Welstandsnota.

Gebiedsnummer: 8		Gebiedsnaam: Buitengebied (open landschap)		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
	Plaatsing			
	Hoofdebouwen staan in een historisch gegroeid patroon		♦	
	Bijzondere functies nemen een opvallende plaats in		♦	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			♦
	Agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw en vormen een cluster op het achtererf		♦	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen overwegend dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw		♦	
	Hoofdvorm			
	In principe één bouwlaag met een duidelijke kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken			♦
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		♦	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur		♦	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving			♦
	Aanzichten			
	Hoofdebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte		♦	
	Traditionele hoofdozet is uitgangspunt bij verbouw			♦
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint en daklijsten e.d.)		♦	
	Nieuwe invullingen kunnen modern maar zijn ingetogen		♦	
	Opmaak			
	Gevels van hoofdebouwen hebben in hoofdzaak een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken en bij voorkeur geen hoge glansgraad) pannen of (incidenteel) riet; voor daken van boerderij: zie objectgerichte criteria voor boerderijen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		♦	
	Aandacht voor onderlinge verschillen in traditionele details; De detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven; Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervan afwijken		♦	
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande); Agrarische bedrijfsgebouwen zijn in gedekte kleuren		♦	
	Overige			
	Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria			
	Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

Afbeelding 14 Welstandscriteria voor de bebouwing in het plangebied (bron: Welstandnota gemeente Heerenveen)

3.3.5 Conclusies:

Geconstateerd wordt dan ook dat de omzetting van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de toevoeging van een extra woning in overeenstemming is met het beleid van Rijk, Provincie, Waterschap en Gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-plicht

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De 'belangrijke nadelige gevolgen' kunnen worden ontleend aan het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Daarin worden drie aspecten genoemd:

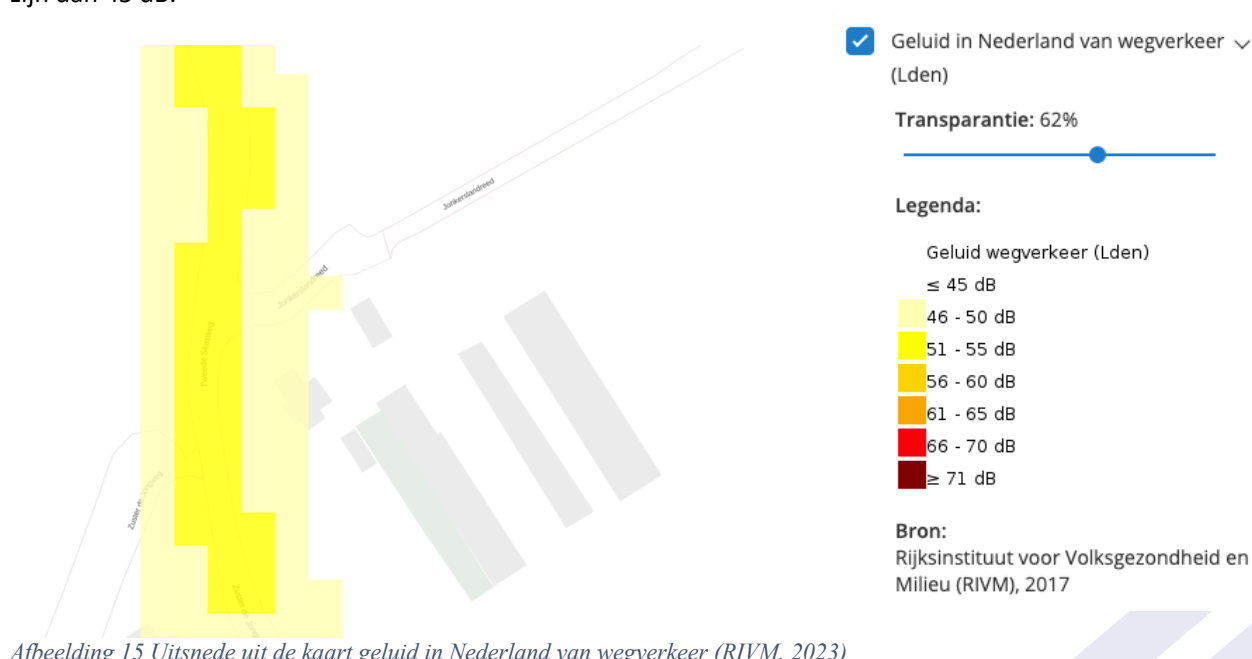
- kenmerken van de activiteit;
- plaats van de activiteit;
- kenmerken van het potentiële effect.

De bouw van één woning valt niet onder de activiteiten die zijn opgenomen in de C- en D-lijst. Er hoeft dus geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

4.2 Verkeer

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die tot een woonerf behoren en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidzone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de zone, is akoestisch onderzoek noodzakelijk (bestaande woningen zijn cf. art. 76 lid 3 Wgh uitgesloten van onderzoek). Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied en valt binnen de zone van de Tweede Sluisweg (2 rijstroken, 250 m). Formeel is akoestisch onderzoek nodig. Uit onderstaande kaart "geluid in Nederland van Wegverkeer" blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande en nieuwe woning lager zal zijn dan 45 dB.



Afbeelding 15 Uitsnede uit de kaart geluid in Nederland van wegverkeer (RIVM, 2023)

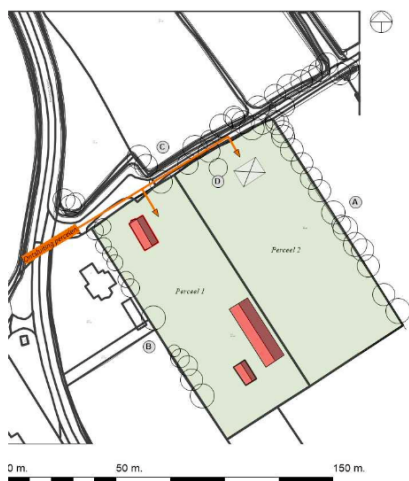
Op grond van de Wet geluidhinder is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder

Door het vervallen van de kuikenmesterij zullen de verkeersbewegingen per saldo afnemen. Er is geen sprake van indirecte hinder. In het CROW-rapport 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (december 2018) wordt voor een woning binnen het woonmilieu 'landelijk wonen' rekening gehouden met 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit geringe aantal heeft een verwaarloosbaar effect op de (bestaande) gevelbelasting van omliggende woningen.

Ontsluiting en veiligheid

Het plangebied wordt ontsloten middels 1 bestaande inrit. De nieuw te bouwen woning krijgt een nieuw inrit vanaf de Jonkerslandreed. De verkeersintensiteiten en het snelheidsregime zijn zodanig dat er geen onveilige situaties met betrekking tot invoegend verkeer verwacht worden. Overigens neemt het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 1 Inrit aan de Jonkerslandreed (bron Meintje Jonkman 2023)

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Door de wijziging wordt een mestkuikenbedrijf opgeheven. Met name de geurbelasting op in de nabijheid gelegen woningen komt te vervallen.

De woningen binnen het plangebied zijn een gevoelige functie. Er moet dus rekening worden gehouden met omliggende bedrijven. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het (voormalige) houtbewerkend bedrijf aan Tweede Sluisweg 33. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 m vanwege geluid. De afstand tussen het plangebied en de locatie met de bestemming houtbewerkend bedrijf bedraagt circa 150 m. Er is in dit opzicht dus geen sprake van onaanvaardbare milieuhinder. Ook omgekeerd leggen de woningen binnen het plangebied geen beperkingen aan de bedrijfsvoering op. Ook zijn er woningen dicht bij het bedrijf gelegen die eerder een beperkende werking hebben.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Per saldo zullen de aantallen verkeersbewegingen afnemen door de beëindiging van de kuikenmesterij. De bouw van de ‘compensatiewoning’ leidt, zoals gezegd in paragraaf 2.4.1. tot 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen met een dergelijk beperkte verkeerstoename heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige wijze berekend worden of een plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Uit afbeelding 15 blijkt dat de bijdrage van onderhavig plan op de luchtkwaliteit NIBM is. Nader onderzoek naar de jaargemiddelde concentraties van PM10 en NO₂ is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7,4
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 16 NIBM toets (bron: infomil.nl)

Binnen het ‘Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit’ worden PM_{2,5}-metingen uitgevoerd. Dit leidt tot ‘grootschalige concentratiekaarten’ waarin de huidige en toekomstige achtergrondconcentraties voor PM_{2,5} zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, dit ook geldt voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Gevaarlijke inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Er zijn ook geen andere gevaarlijke inrichtingen aanwezig (bron: Risicokaart).

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten de risicoafstand van transportroutes die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde route betreft de A7 die op een afstand van circa 8 km is gelegen (bron: Risicokaart).

Aardgastransportleidingen

De woningen binnen het plangebied liggen niet binnen de effectafstand van hoge druk aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding ligt op ruim 4 km afstand (bron: Risicokaart).

4.6 Bodemkwaliteit

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Op de bodeminformatiekaart van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat zijn binnen het plangebied geen bodemverontreinigingen of verdachte activiteiten gemeld. Op de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart (16 april 2014) is aangegeven dat voor het plangebied het 'generiek beleid' en de toepassing 'Landbouw-Natuur' gelden. Sigma heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN 5740+A1 uitgevoerd. Ter plaatse van de druppelzondes rond de stallen is een asbestonderzoek in grond of puin conform het onderzoeksrapport (bijlage 2). Op basis van dit onderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De toplaag (0.0-0.1 m-mv) t.p.v. de druppelzones D4 en D7 bevatten ter indicatie een verhoogd gehalte asbest t.o.v. de interventiewaarde resp. de waarde voor nader onderzoek. Wanneer een overschrijding van het gehalte asbest boven de interventiewaarde of toetsingswaarde voor nader onderzoek wordt aangetoond dient formeel, conform de Wet bodembescherming, een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en omvang van de aangetroffen asbest verontreiniging. Middels een nader onderzoek wordt het definitieve gehalte asbest in de bodem vastgesteld. Tijdens het nader onderzoek moet m.b.v. een SEM analyse de concentratie respirabele asbestvezels worden onderzocht. Hiermee kan worden bepaald of er evt. sprake is van mogelijk onaanvaardbare risico's (bij een concentratie respirabele vezels < 10 mg/kg d.s.). In de toplaagmengmonsters D2, D5 en D6 is in de fijne fractie asbest aangetoond in een gehalte lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Wel is in deze monsters sprake van niet- hechtgebonden asbest. Om evt. risico's uit te sluiten wordt geadviseerd om in deze gevallen de concentratie respirabele asbestvezels te onderzoeken.

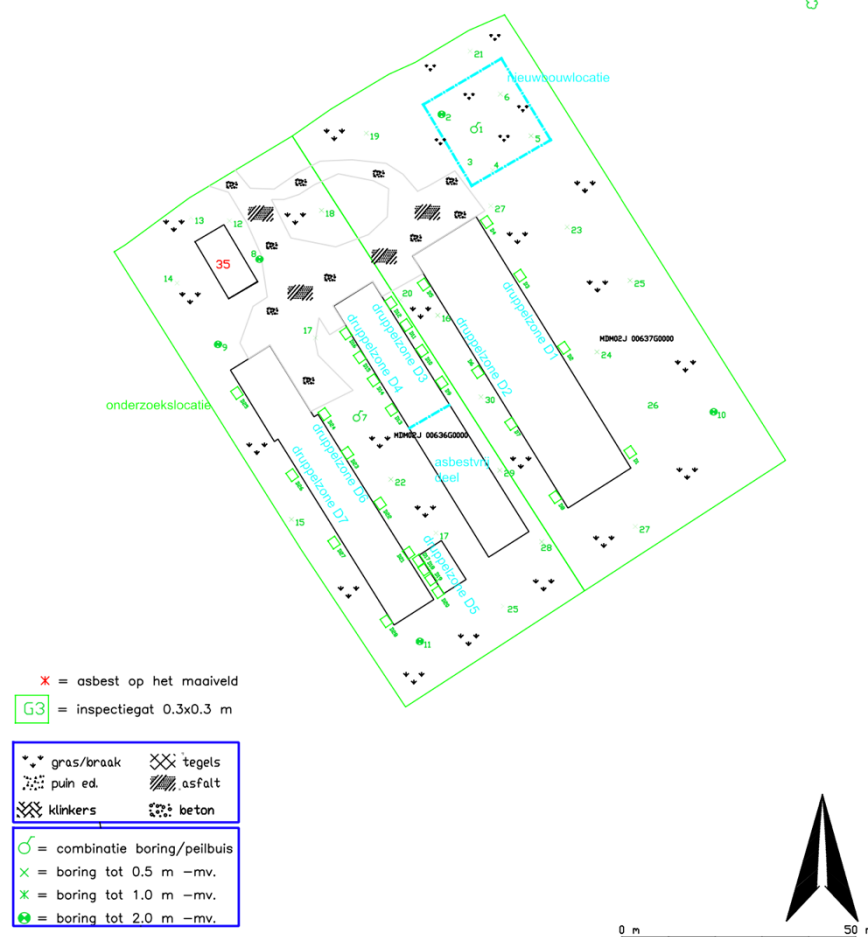
Uit een pilot onderzoek van o.a. Geofox (2014) is geconcludeerd dat bij asbest daken de verontreiniging met asbest t.p.v. druppelzones doorgaans niet verder verspreid is dan 1 meter (horizontaal) en 0.1-0.2 meter (verticaal).

De stallen met asbesthoudende daken zijn gebouwd in de jaren 1960 en 1969. Het is derhalve aannemelijk dat de asbestverontreiniging vóór 1993 is ontstaan. In overleg met het bevoegd gezag en FUMO (zie bijlage 5) zullen de lekstroken gesaneerd worden (uitgaande van de bevindingen uit het pilot onderzoek van Geofox) zonder nader onderzoek. Ten behoeve van de sanering zal een BUS-Melding worden ingediend. Op grond van artikel 27 Wbb zal het plan van aanpak ter beoordeling (ook) bij de provincie (FUMO) worden ingediend.

Voorafgaande aan de sloop van de betreffende stallen zal tijdens de sanering middels controlemonsters de exacte begrenzing van de verontreiniging worden vastgesteld. De verontreiniging wordt op deze wijze doelmatig gesaneerd.

Conclusie:

Na de sanering is de bodem van de locatie geschikt voor woningbouw.



Afbeelding 17 Meetpunten bodemonderzoek (bron: SIGMA)

4.7 Water

Beleid

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'.

Plangebied

2 stallen binnen het plangebied worden gesloopt. Het gaat om een oppervlak van ruim 1.660 m². Ook de erfverharding wordt verwijderd. Daarna wordt een woning teruggebouwd, met een maximum bebouwingsoppervlak van 300 m² (inclusief bijgebouwen). Per saldo zal het verhard oppervlak binnen het plangebied dus fors afnemen.

Voor de nieuwe woning zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen.

Digitale watertoetsprocedure

Op 10-10-2023 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen (zie bijlage 3). Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een waterschapsbelang en dat de 'korte procedure' van toepassing is (zie bijgevoegd 'watertoetsdocument' voor de details).

Door het slopen van 2 bestaande stallen en de verhardingen vermindert het verhard oppervlak op de locatie. Er wordt 1 nieuwe woning gebouwd op de locatie ook wordt er nieuwe (half) verharding aangelegd. Per saldo blijft een afname van het verharde oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is derhalve niet nodig.

Wetterskip Fryslân heeft per mail van 16-11-2023 laten weten vanuit waterbelang geen bezwaar te hebben tegen de plannen. (zie bijlage 3a).

4.8 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig planvoornemen te toetsen, is een quickscan en voortoets naar natuurwaarden binnen het plangebied uitgevoerd door Fopma Natuuradvies. Op dit punt wordt verwezen naar bijgevoegd rapport 'Quickscan en voortoets voor de locatie Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne' (Bijlage 5). In dit rapport worden onderstaande conclusies getrokken.

Conclusie Wet natuurbescherming (Soorten)

Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 van bijlage 6 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de tabel zijn de effecten samengevat.

Tabel 11. Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Ingrep verstoring	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb- ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2 & 5.8
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

*Conclusie NatuurNetwerk Nederland / EHS Fryslân
Er zijn geen effecten op de NNN/EHS-gebieden te verwachten.*

*Conclusie Wet natuurbescherming (gebieden)
Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk voor de overige effecten.*

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor de perioden steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen aangegeven dat bij ingrepen van meer dan 5000 m², een historisch en karterend onderzoek verricht dient te worden.

Er is op de locatie een “Inventariserend Archeologisch Bureauonderzoek en Veldonderzoek (IVO-O) Karterende fase” uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 2023-07/24. Dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd. Door de gemeente Heerenveen is het rapport op 11-08-2023 goedgekeurd.

In dit rapport wordt geconcludeerd:

“Uit het booronderzoek blijkt dat het oostelijk deel van het plangebied in het verleden diep is vergraven. Daarnaast rest in delen van het plangebied, door verzuring van de bodem wegens veenvorming, slechts nog een BC-horizont. Alleen in de zuidwesthoek van het plangebied heeft bodemvorming plaatsgevonden die voor (steentijd)bewoning geschikte omstandigheden kon creëren. Echter zijn op deze locatie, ondanks naboren met een megaboer en het zeven van het opgeboorde zand, geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Gezien deze resultaten van het veldonderzoek kan de verwachting voor resten van bewoning en begraving uit alle perioden, worden bijgesteld tot een lage verwachting. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om in het plangebied nader onderzoek te adviseren.”

Cultuurhistorie

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CH2, geen specifieke waarden) en door het uitvoeren van een cultuurhistorische analyse. Een en ander is verwerkt in hoofdstuk 3. Daaruit blijkt dat de opzet van het nieuwe erf en de beoogde nieuwbouw passen bij de aanwezige en historisch gegroeide gebiedskwaliteiten.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van onderhavig plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten. Dit wordt in een overeenkomst geregeld. Planschadekosten zijn daarmee dus 'anderszins verzekerd'. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, zal het college bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat er geen exploitatieplan zal worden vastgesteld. Dit is conform artikel 6.12 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten waarin vastgelegd wordt dat eventueel uit te betalen vergoedingen voor planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Heerenveen.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Inmiddels heeft het waterschap aangegeven dat er sprake is van een korte procedure.

6.2 Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op voorhand zijn de burens van de Tweede Sluisweg 37 geïnformeerd over de plannen. Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente eenieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, en ook te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. De op het plan verkregen reacties zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

Bijlagen

1. Advies erfbeplanting 13-12-2024 MJ
2. Asbest en bodemonderzoeken:
3. Watertoets
 - a. Mail wetterskip Fryslân 16-11-2023
4. Archeologisch onderzoek
5. FUMO asbest verontreiniging 2e Sluisweg 35 Oudehorne
6. Ecologische onderzoek