

Bestemmingsplan “Mildam 2012”

Wijzigingsplan Molenlaan

V A S T G E S T E L D



CRACKSTRAAT 2 POSTBUS 15000 8440 GA HEERENVEEN  
TELEFOON 0513-617617 TELEFAX 0513-617475  
e-mail: [Gemeente@heerenveen.nl](mailto:Gemeente@heerenveen.nl)

# Wijzigingsplan Molenlaan

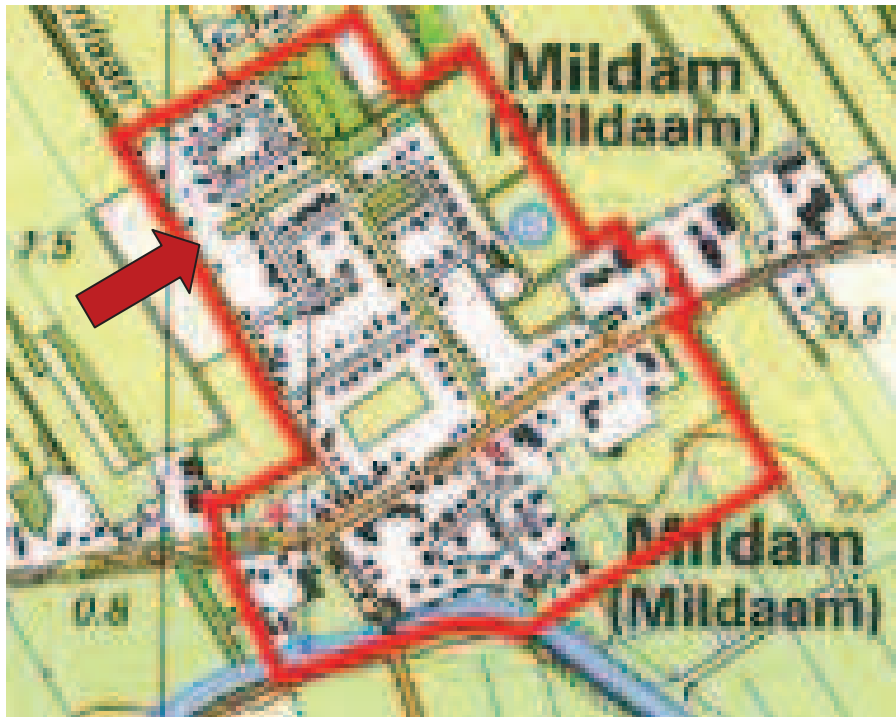
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen  
Wijzigingsbesluit  
Regels  
Verbeelding

12 november 2013

Overzichtskaart



T o e l i c h t i n g

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Wijzigingsprocedure	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	Huidige en toekomstige situatie	4
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>13</b>
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Ecologie	15
4.3	Archeologie	17
4.4	Waterparagraaf	18
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>20</b>
5.1	Digitaal wijzigingsplan	20
5.2	Procedure	20
5.3	Bestemmingen	20
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>

## Bijlagen

# Inleiding

## 1.1

### Aanleiding

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het wijkvernieuwingsplan aan de Molenlaan te Mildam. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Mildam en omvat een perceel met acht woningen (Molenlaan 28 - 66). Het plangebied wordt begrensd door de Molenlaan, Verzetslaan en Dobbepaad.

De wijkvernieuwing bestaat uit de sloop van 8 huurwoningen en nieuwbouw van 14 woningen. Op het perceel staan vier 2-onder-1-kapwoningen. Deze woningen worden vervangen door zeven nieuwe 2-onder-1-kapwoningen.

De huurwoningen zijn in eigendom van de woningbouwvereniging Accolade. De woningen zijn gebouwd in de jaren 30. Aanleiding voor de wijkvernieuwing is de slechte staat van de woningen en de wens van de woningcorporatie Accollade om hier verbetering in aan te brengen. De nieuwe woningen worden gezinswoningen welke voldoen aan de eisen van deze tijd. Er worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd.

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Mildam. Het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting en de hiernavolgende luchtfoto.



aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Schaal 1:2500  
0 50 100 150m

Figuur 1. Luchtfoto (Bron: Nedbrowser 2013)

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Mildam 2012”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2012. Een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan is in figuur 2 opgenomen. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden aan de Molenlaan de bestemming “Wonen-1” met de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’.



Figuur 2. Kaartfragment verbeelding bestemmingsplan “Mildam 2012”

Op grond van artikel 24, sub f, uit het geldende bestemmingsplan kan op gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied” de vorm en de ligging van de bouwvlakken worden gewijzigd en/of meerdere bouwvlakken aan de gronden worden toegevoegd, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 16;
2. ten hoogste 2 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
3. de diepte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 m;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische, archeologische en landschappelijke waarden;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
7. de toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het door de provincie geaccordeerd woonplan;
8. de wijziging dient plaats te vinden met in acht neming van het bepaalde in bijlage 4.

## **1.2**

### **Wijzigingsprocedure**

Van voornoemde wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt om de ligging van de bouwvlakken te wijzigen en drie bouwvlakken toe te voegen. Op het plangebied blijven de geldende bestemmingsplanregels 'Wonen-1' (artikel 16) van toepassing. Deze regels vormen tezamen met de verbeelding het toetsingskader door de omgevingsvergunning bouw.

Ten behoeve van de te voeren wijzigingsprocedure dient een wijzigingsplan te worden opgesteld met een volledige ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken. Voorliggend plan voorziet hier in.

## **1.3**

### **Leeswijzer**

Allereerst wordt in het navolgende hoofdstuk ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het voor het plangebied relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de planologische randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aangetoond.



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied ligt op de grens van het dorp naar het open landschap. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is er een fraaie overgang van de bebouwde kom naar het landschap. Er is sprake van een zeer ruim opgezette verkaveling welke een geleidelijke overgang van het dorp naar het open landschap vormt. De kwaliteiten van het plangebied zijn:

- de landschappelijke setting van de woningen met ruime groene tuinen;
- de bescheiden omvang van de woningen (1 laag met kap);
- het groene profiel van de Molenlaan.

De woningen zijn in de jaren 30 gebouwd door de Woningbouwvereniging Mildam. Destijds waren de woningen niet aangesloten op elektriciteit en de waterleiding. Deze voorzieningen zijn pas in de jaren 50 aangebracht. In 2010 is de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed van de gemeente Heerenveen vastgesteld. In deze nota is een verantwoording opgenomen hoe de keuze van gemeentelijke monumenten tot stand is gekomen. Getoetst is aan meerdere criteria. Ondanks de lange geschiedenis van de woningen aan de Molenlaan en de fraaie landschappelijke ligging, zijn de woningen niet opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De woningen zijn op grond hiervan niet beschermd.



*Figuur 3. Huidige situatie plangebied (Bron Nedbrowser 2013)*

Het planvoornemen betreft de sloop en nieuwbouw van in totaal 14 woningen. Voor de uitwerking van de plannen worden de randvoorwaarden en aandachtspunten gehanteerd zoals opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan "Mildam 2012":

- Behoud van het huidige profiel van de Molenlaan (inclusief zoveel mogelijk bomen). Nieuwe inritten zullen zorgvuldig gepositioneerd moeten worden, rekening houdend

met de plaats van bestaande bomen; dit heeft mogelijk gevolgen voor de exacte situering van bomen; mogelijk kunnen inritten per 2 woningen gecombineerd worden.

- Bescheiden bouwmassa van de nieuwe woningen ( 1 laag met kap). Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein (ook bezoekers) ter behoud van het groene wegprofiel en groene berm.
- Niet meer woningen dan de aangegeven 16. Met dit aantal heeft een groot deel van de woningen een relatief brede kavel (ca. 15 meter), waardoor naast de woningen voldoende ruimte is voor een groene invulling van de woning.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is de situering van de bouwvlakken uitgewerkt. Gestreefd is naar het behoud van zoveel bestaand groen. In figuur 4 is de situering van de bouwvlakken weergegeven.



Figuur 4. Toekomstige situatie

De situering van de bouwvlakken sluit aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Molenlaan. De woningen staan op brede kavels waardoor de groene uitstraling blijft gehandhaafd. Evenmin wordt afbreuk gedaan aan het kleinschalige karakter. De nieuwe 2-onder-een kapwoningen blijven één bouwlaag met kap. De bebouwingskarakteristiek van de woningen wordt gewaarborgd in het "Beeldkwaliteitplan project Molenlaan, Mildam". Dit beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad opgenomen als onderdeel van de welstandsnota en vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning bouw.

# Beleidskader

# 3

## 3.1

### Provinciaal beleid

#### *Streekplan Fryslân 2007*

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân vastgesteld door Provinciale Staten. Het Streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het Streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het Streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde centraal staan. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte.

Het Streekplan stelt verder de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. Het Streekplan zet in op een concentratie van verstedelijking in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwantiteiten van het gebied.

In het Streekplan wordt ook vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijk woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst om de woningbouw om enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling.

Mildam behoort tot het bundelingsgebied van Heerenveen. Het leeuwendeel van de grote opgave wordt echter in de stedelijke centra gerealiseerd. Wel kunnen in de dorpen, naast de opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden.

#### *Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)*

In de Wro wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid worden neergelegd in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/ AMvB's). De provincie heeft hiertoe de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels

Op grond van artikel 4.1 kan een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten op basis van de regionale woningbouwprogramma's.

### ***Wenjen 2000+ Fan mear nei better (2002)***

In deze nota is de uitwerking van het provinciale woonbeleid opgenomen. Hierin zijn aan alle gemeenten richtgetallen voor woningbouw toegekend. Het provinciale woonbeleid is in twee speerpunten samen te vatten:

- Kwaliteitsbeleid waarin de woonconsument nog meer centraal komt te staan
- Kwantiteitsbeleid gericht op verantwoorde ontwikkeling bouwen

Ook aspecten als aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit en het werken met beeldkwaliteitplannen zijn onderdeel van het provinciale beleid. Er dient tevens aandacht te worden besteed aan de waterhuishoudkundige inrichting van nieuwbouwlocaties. Vroegtijdig overleg met het waterschap is een voorwaarde.

Voor de gemeente Heerenveen geldt als richtgetal dat de gemeente tussen 2008 en 2015 de woningvoorraad mag uitbreiden met 1.232 woningen. Dit in 2009 vastgestelde getal betekent een stevige neerwaartse bijstelling van de woningbouwruimte ten opzichte van eerdere richtgetallen. Daarbij geldt dat gemeenten een planvoorraad van 30% van de (door de provincie) gewenste woningvoorraadtoename mogen hanteren. Voor Heerenveen betekent dit dat tot 2015 voor 1602 woningen plannen mogen worden gemaakt.

Voorwaarde voor het mogen benutten van dit richtgetal is een visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad (woonplan). De gemeente Heerenveen beschikt over een dergelijke woonvisie, namelijk De strategische woonvisie 2010-2015.

### ***Waterbeleid***

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuis-houdingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuis-houdkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede water-huishoudingsplan van de provincie Fryslân, "Dreaun troch it wetter", vast-gesteld. De hoofddoelstelling van dit waterhuishoudingsplan is: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft". Deze hoofddoelstelling is nog altijd actueel. Dit hoofddoel geldt dan ook voor het in 2009 vastgestelde Derde provinciale

Waterhuishoudingsplan (2010-2015). Het gaat daarbij om watersystemen, inclusief de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. Een goede balans is gevonden tussen economische en ecologische ontwikkelingen.

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid "Waterbeheer 21e eeuw" in het 'anders omgaan met water' ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. Het beleid is erop gericht water meer een ordenend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zo-veel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het op-pervlakte water. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets inmiddels tot een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan is de digitale watertoets uitgevoerd

In zijn algemeenheid adviseert het Wetterskip te streven naar duurzame watersystemen, zoals is verwoord in het in samenwerking met het waterschap opgestelde Waterplan Heerenveen (februari 2003). Dit plan is tot stand gekomen binnen de beleidskaders van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Vierde Nota Waterhuishouding.

## **3.2**

### **Gemeentelijk beleid**

#### ***Bestemmingsplan***

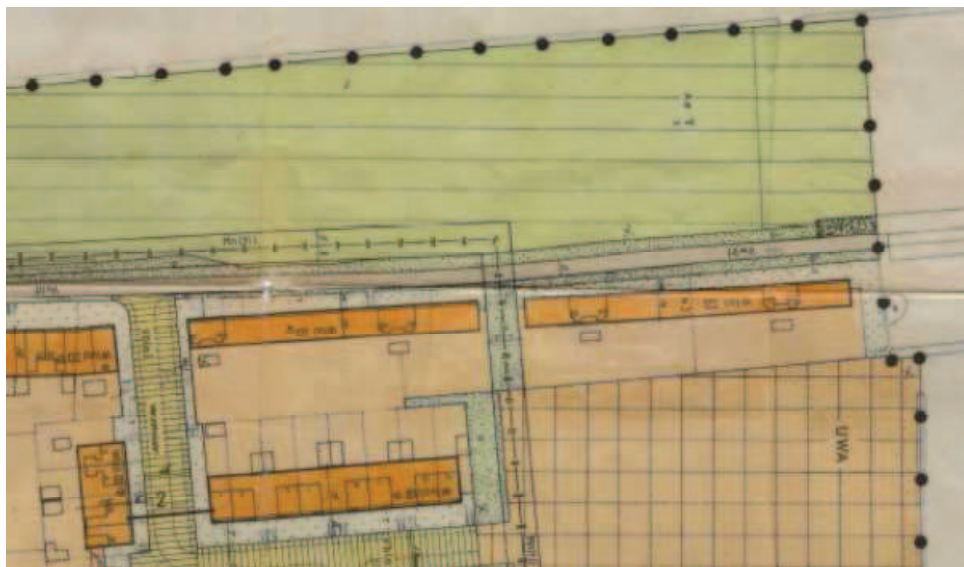
Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Mildam 2012". Het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen-1" met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied". Door middel van deze aanduiding wordt de mogelijkheid geboden om de acht bestaande huurwoningen langs de Molenlaan te vervangen door maximaal 16 nieuwe woningen. Voor deze wijziging zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen zoals beschreven in hoofdstuk 1.

Het bestemmingsplan "Mildam 2012" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Mildam" vastgesteld op 25 juni 1985. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de

bestemming W(a) (aaneengesloten woningen met bijbehorende erven) categorie III;

In het bestemmingsplan "Mildam (1985)" zijn de nog niet benutte bouw mogelijkheden aan de oostzijde van de Molenlaan uit het destijds geldende plan (1968) blijvend als nieuwe bouwlocatie bestemd (zie figuur 5). De Molenlaan wordt gezien als een duidelijke begrenzing van het dorp, er is sprake van een gave en duidelijke overgang naar het landschap. In het bestemmingsplan "Mildam (1985)" is de nieuwbouw aan de oostzijde van de Molenlaan en ten noorden van de Verzetlaan planologisch juridisch geregeld. Uitbreiding aan de westzijde van de Molenlaan wordt gezien als een aantasting van het landschap.

Binnen de op de plankaart aanwezige bebouwingsstrook kunnen 12-14 woningen met kap worden opgericht met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Er mogen maximaal 4 woningen aaneengebouwd worden met een minimale breedte van 5 meter. Bij de woningen mag 50 m<sup>2</sup> aan aan- en bijgebouwen worden gebouwd. In figuur 5 is een kopie van de plankaart opgenomen.



Figuur 5. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Mildam (1985)

### **Strategische woonvisie 2010-2015**

De strategische woonvisie 2010-2015 is door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2010. Hierin wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. In de woonvisie wordt de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar de vraag het aanbod bepaalt, een flinke weerslag zal hebben op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

#### *Actualisatie woningbouwprogramma*

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. Hieruit kwam ondermeer naar voren dat er te weinig woningen zijn gepland in het segment grondgebonden (betaalbare)

huurwoningen. Het aantal grondgebonden (levensloopbestendige) woningen in het nieuwbouwprogramma is heel beperkt, terwijl dat juist in tijden van toenemende vergrijzing van enige omvang zou moeten zijn. Verder zou door het verkoopprogramma van de corporaties de omvang van de huurwoningenvoorraad kunnen krimpen, terwijl juist een lichte groei wenselijk wordt geacht. Voor Mildam is in de Strategische woonvisie een uitbreidingsruimte van 6 woningen opgenomen.

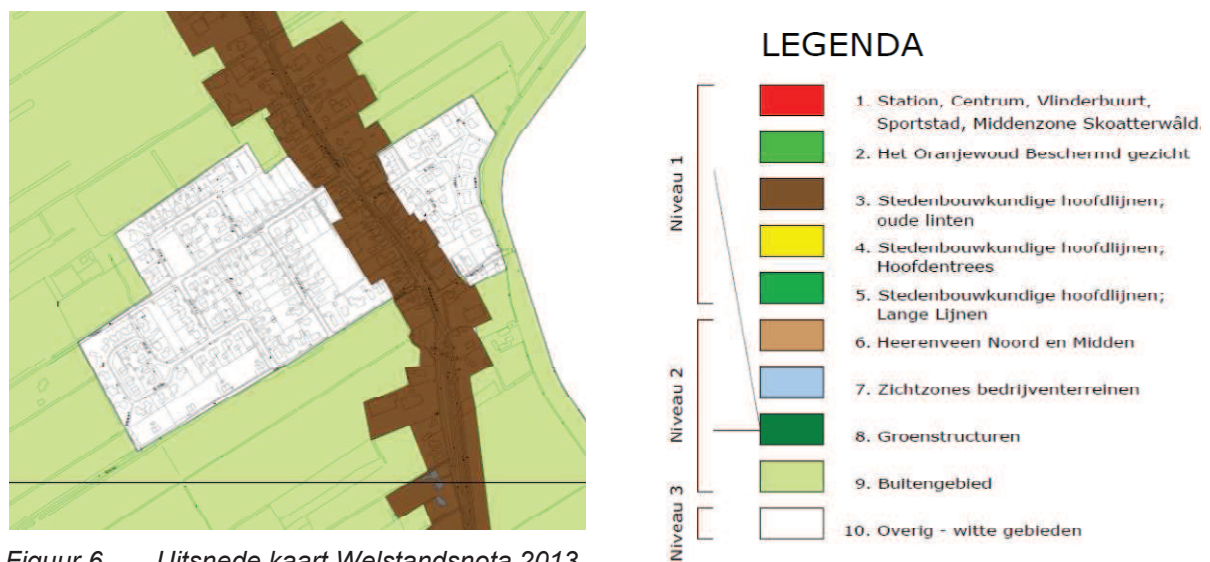
### Convenant wonen

In het Convenant wonen is een aantal relevante afspraken gemaakt. Er is geconstateerd dat de voorraad woningen ten behoeve van de primaire doelgroep op dit moment in evenwicht is met de vraag. Er is afgesproken dat de voorraad ten minste op peil moet blijven. Dit wordt gerealiseerd door minimaal 30% van het saldo toevoeging in de voorraad in de betaalbare prijsklassen (huur en koop) te bouwen. De geplande nieuw te bouwen woningen vallen binnen het segment van de betaalbare prijsklassen (huur en koop).

### Ontwerp-welstandsnota (2013)

In juni 2012 is door de gemeenteraad het notitie "Deregulering welstand" vastgesteld. Deze notitie vormt een intermezzo in de voorbereiding van de herziening van het welstandsbeleid. Het raadsvoorstel deregulering is het uitgangspunt voor de herziening van de Welstandsnota.

Aan de hand van de visiekaart "De kracht van Heerenveen" is een welstandsgebieden kaart en een welstandsniveaus kaart opgesteld. Hierbij is gekeken waar de ruimtelijke kwaliteit van gebieden in belangrijke mate door de bebouwing wordt bepaald (welstand gaat immers over bouwen). In die gebieden ligt het voor de hand de karakteristiek van die bebouwing in een bepaalde mate te beschermen en/of de ontwikkeling van een dergelijke karakteristiek te stimuleren. In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, om meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In de ontwerp-welstandsnota 2013 (vastgesteld door het college mei 2013) wordt gewerkt met drie niveaus: regulier, licht en luw.



Figuur 6. Uitsnede kaart Welstandsnota 2013

In het raadsdocument wordt een onderscheid gemaakt in 3 welstandsniveaus (figuur 6). Het plangebied heeft de aanduiding 'niveau 3'. In 'niveau 3' is sprake van geen of een beperkte welstandstoetsing, het zogenaamde "welstandsluwe" gebied. Dit zijn gebieden met een basiskwaliteit waar weinig dynamiek heerst. Stedenbouwkundig en architectonisch is de



basis gelegd. De bebouwing is in mindere mate mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van Heerenveen in zijn geheel. De ruimtelijke kwaliteit ligt veel meer op buurtniveau. De openbare ruimte in deze gebieden is vaak meer bepalend voor de beleving van de wijk dan de bebouwing.

In de nieuwe welstandsnota (2013) wordt een uitzondering gemaakt voor zogenaamde ontwikkelgebieden. Ontwikkelgebieden zijn gebieden waar sprake is van een verandering in de ruimtelijke situatie (zoals wijkvernieuwingsgebieden). In deze gebieden wordt sturing aan de voorkant het meest effectief geacht. De sturing vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan.

Het plangebied Molenlaan is een ontwikkelgebied. Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan vastgesteld. De bouwplannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Wanneer het plangebied is ontwikkeld, wordt dit gebied in de welstandsnota (2013) van de lijst met 'ontwikkelgebieden' verwijderd en zijn voor toekomstige wijzingen de gebiedscriteria van toepassing met bijbehorend niveau (niveau 3).

# R a n d v o o r w a a r d e n

# 4

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de fysieke omgeving. De gevolgen hiervan voor dit bestemmingsplan zijn in dit hoofdstuk verwoord. Achtereenvolgens komen de aspecten milieu, ecologie, archeologie en water aan bod.

## 4.1

### Milieuaspecten

#### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De Provincie Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenaemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risico-ontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven.

Om na te gaan of voor het wijzigingsplan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is deze risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of een (spoor/water)weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het bestemmingsplan.

#### *Milieuzonering*

De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtlijnafstanden met betrekking tot een integrale milieuplanologische afweging. Milieuplanologisch is de relatie tot de omgeving van belang, met name de afstand van bedrijven tot hindergevoelige objecten.

Eén van de afwegingscriteria voor de wijziging is dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden aan de bedrijfsvoering van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven liggen op grote afstand dan de woonbebouwing. Vanuit milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### *Wegverkeerslawaaï*

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege wegverkeerslawaaï. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Het plangebied grenst aan een weg welke is aangewezen als 30 km/h-zone.

De Molenlaan is een rustige weg. Er is geen sprake van een dusdanig toename van het

aantal verkeersbewegingen dat dit kan leiden tot geluidsoverlast. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

### *Luchtkwaliteit*

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, behoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en behoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt niet “in betekende mate” bij aan de concentratie van de stof;
- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit ‘Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)’ is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in een consoliderende functie voor het plangebied. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt met 6 woningen toe. Hierdoor ontstaat geen verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gezien de omvang van het plangebied en de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt, past het binnen de reikwijdte van het Besluit ‘Niet in betekende mate’. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### *Bodem*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodem- sanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een wijzigingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De Provincie Fryslân heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn er

geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Ten aanzien van het aspect bodem mag onderhavig bestemmingsplan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

### **Conclusie**

Resumerend kan worden gesteld, dat aan de regelinggeving vanuit de verschillende milieuaspecten wordt voldaan.

## **4.2**

### **Ecologie**

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) weer. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, een Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

#### *Flora- en faunawet*

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EL&I de volgende interpretatie van artikel 11:

'De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt.'

Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

#### *Nesten die het hele jaar door zijn beschermd*

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

#### *Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd*

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd:

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

#### **Natuurbeschermingswet**

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

#### **Onderzoek**

De plannen betreffen de sloop van de bestaande woningen en het realiseren van 14 nieuwe woningen. De bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden, wel zal een deel van de aanwezige bosschages worden verwijderd. Voor het voorliggende wijzigingsplan is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De ecologische beoordeling is opgenomen in bijlage 1.

Op grond van de ecologische beoordeling wordt het volgende geconcludeerd:

#### *Gebiedsbescherming*

De beoogde inrichting veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming met betrekking tot natuurwaarden).

#### *Soortbescherming*

Ten aanzien van Huismus is aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag nodig om een conflict met de flora- en faunawet tegen te gaan.

Voor de overige soorten geldt, dat de uitvoering van de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet veroorzaakt.

#### **Conclusie**

De Flora- en faunawet staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Ten aanzien van de Huismus is op grond van de flora- en faunawet een aanvullend onderzoek uitgevoerd en een ontheffingsaanvraag ingediend (zie bijlage 2).

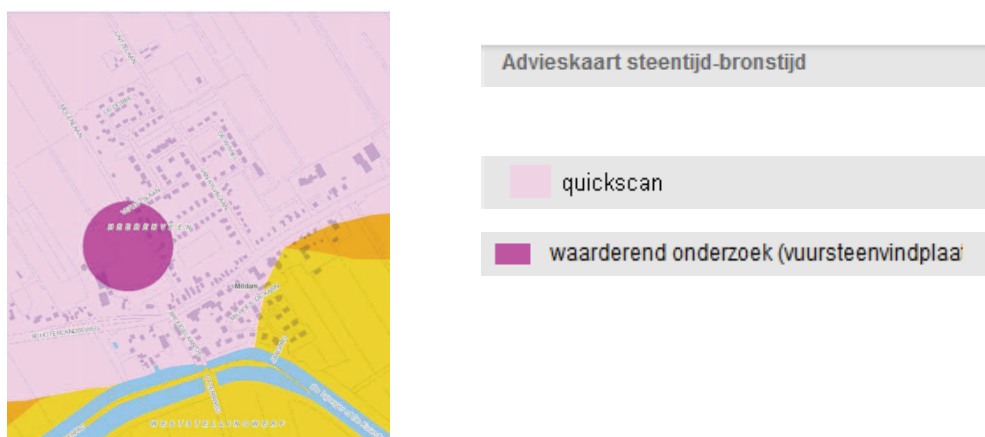
### 4.3

## Archeologie

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hiertoe heeft de Provincie Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart (CHW- kaart) opgezet.

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat de FAMKE voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft aangeduid met "Quickscan" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uit te voeren. Verder is volgens de Famke op 100 meter ten zuiden van het plangebied in het verleden een vuursteen gevonden.



Figuur 7. advieskaart archeologie steentijd-bronstijd

Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied de aanduiding “Karterend onderzoek 3”. Voor gronden met deze aanduiding geldt eveneens de aanbeveling om bij ingrepen van meer dan 5000 m2 archeologisch onderzoek uit te voeren.



Figuur 8. advieskaart archeologie ijzertijd-middeleeuwen

Het plangebied heeft een oppervlakte van meer dan 5000 m2. Voor de sloop en nieuwbouw van de woningen zal graafwerk nodig zijn. Onderzocht is of dit graafwerk eventueel aanwezige archeologische resten kan aantasten. Door een archeologisch onderzoeksbureau is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die eenduidig gedateerd kunnen worden in de middeleeuwen of eerdere periodes. Geadviseerd wordt om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Als bij bodemingrepen toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.

### **Conclusie**

De wet op de archeologische monumentenzorg staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## **4 . 4**

### **W a t e r p a r a g r a a f**

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

Het voorliggende wijzigingsbestemmingsplan heeft een consoliderend karakter voor zover het de handhaving van de woonfunctie van het gebied betreft. Reeds op grond van het geldende bestemmingsplan mag bebouwing worden opgericht en verharding geplaatst. In zoverre is dit dus feitelijk – in waterhuishoudkundig oogpunt – geen nieuwe situatie.

De (afval)waterstromen van de woningen worden gescheiden aangelegd en aangesloten op de huidige aanwezige voorziening (gemengde riool).

### **Watertoets**

Voor het wijzigingsplan is de digitale watertoets aangevraagd. Bepaald is dat het plan de normale procedure moet doorlopen. In de normale procedure wordt door het Wetterskip een wateradvies opgesteld waar wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende

plan. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 4.

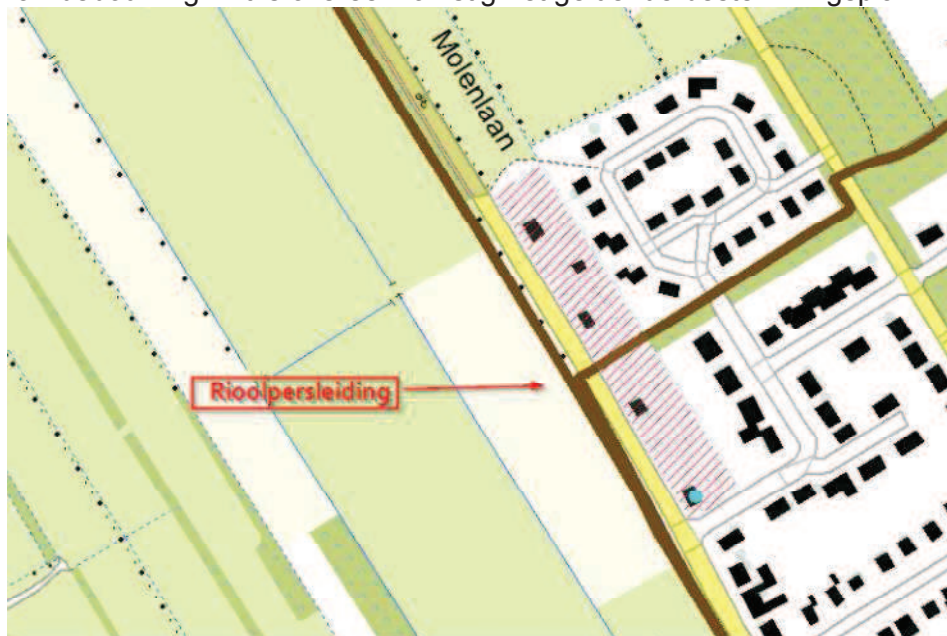
De voor de planologische procedure belangrijkste conclusies van het wateradvies hebben betrekking op de toename van het verhard oppervlak, de hemelwaterafvoer en de persleiding.

#### *Toename verharding en hemelwaterafvoer*

Door het aansluiten van het vrijkomende hemelwater op het gemengd riool komt het extra hemelwater uiteindelijk weer in het watersysteem terecht. Conform de leidraad watertoets en de keur 2013 van het Wetterskip Fryslân dient de toename van de verharding worden gecompenseerd. Vanwege de geringe omvang van het plan, kan de realisatie van de compensatie waterberging worden geparkeerd in een zogenaamde 'waterbank'. Deze bergingsopgave kan in een toekomstig plan in de gemeente Heerenveen worden ingezet. Hiermee wordt de totale waterberging in het stroomgebied gegarandeerd. Het Waterschap gaat akkoord met het voorstel van de gemeente om in de nabije toekomst het hemelwater af te voeren via een nog aan te leggen hemelwaterriool.

#### *Persleiding*

In het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze leiding is en blijft inbestemd. Ter bescherming van de rioolpersleiding is aan weerszijde een strook van 5 meter vrijgehouden van bebouwing. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.



*Figuur 9. Ligging rioolpersleiding*

#### *Procesafspraken*

Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het wetterskip met betrekking tot onderhavig planvoornemen geen waterhuishoudkundige bezwaren. Derhalve is een positief wateradvies afgegeven en is de watertoets daarmee afgerond.



# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Digitaal wijzigingsplan

Het bestemmingsplan “Mildam 2012” is vastgesteld na 1 januari 2010. Het betreft een IMRO2008-moederplan. Op grond van artikel 1.2.3. Besluit ruimtelijke ordening, wordt een digitaal wijzigingsplan opgesteld. Het betreft een wijzigingsplan welke voldoet aan de standaarden dat voldoet aan de Ruimtelijke Standaarden IMRO2012. Het digitale wijzigingsplan wordt gepubliceerd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 5.2

### Procedu re

Op grond van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing, met dien verstande dat krachtens artikel 3.9a Wro geldt dat Burgemeester en Wethouders binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging (6 weken) een besluit moeten nemen. Ook schrijft dit artikel voor dat bekendmaking elektronisch dient plaats te vinden.

Concreet houdt dit in dat het plan gedurende 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Vervolgens moeten Burgemeester en Wethouders binnen 8 weken na afloop van de termijn voor terinzagelegging een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan.

Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan hebben belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend gedurende 6 weken de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 5.3

### Bestemmingen

#### *Wonen-1*

De ruimte waarbinnen de wijkvernieuwing plaatsvindt, is bestemd voor ‘Wonen-1’. Behalve wonen zijn binnen de bestemming aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits dat niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden. Hiervoor mag maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en (aangebouwde) bijgebouwen worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

In het wijzigingsgebied mogen de woningen maximaal 2-aaneen gebouwd worden. Het bouwen van de woningen is mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

### *Leiding – Riool*

De bestemming 'Leiding-riool' is gericht op de bescherming van de ter plaatse aanwezige rioolpersleiding. Bouwen van bouwwerken en gebouwen ter plaatse van deze bestemming is alleen toegestaan nadat toestemming van de leidingbeheerder is verkregen. Ditzelfde geldt voor het uitvoeren van werkzaamheden (wanneer dit niet het normale onderhoud betreft), zoals graafwerkzaamheden of planten van gewassen.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

# 6

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente- raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het aspect exploitatie. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen over het kostenverhaal. De kosten die in het kader van grondexploitatie kunnen worden verhaald, zijn wettelijk vastgelegd. Daarom moet er naast het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gebieden in het plangebied zijn geen gemeentelijk eigendom. De plannen worden in samenwerking met de gemeente Heerenveen ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten volledig verhaald op Accolade. Dat Accolade die kosten draagt vloeit voort uit de voorwaarden opgenomen in de exploitatieovereenkomst welke met Accolade is afgesloten.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan voldoende aangetoond.