

# Gemeente Heerenveen

Uitwerking Skoatterwâld  
(Middenzone - oost, deel 1)





**Gemeente Heerenveen  
Uitwerking Skoatterwâld  
(Middenzone - oost, deel 1)**

Status

Vastgesteld

26 SEPTEMBER 2017



**GEMEENTE HEERENVEEN  
UITWERKING SKOATTERWÂLD  
(MIDDENZONE – OOST, DEEL 1)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Achtergrond	1
1. 2. Ligging plangebied	2
1. 3. Beleidsmatig en juridisch kader	2
1. 4. Ladder duurzame verstedelijking	3
1. 5. Procedurele aspecten	5
<b>2. ONTWIKKELING SKOATTERWÂLD</b>	<b>7</b>
<b>3. UITGANGSPUNTEN UITWERKING</b>	<b>9</b>
3. 1. Karakteristiek en uitgangspunten	9
3. 2. Planopzet	10
3. 3. Ontsluiting	11
3. 4. Woningbouwontwikkeling	11
3. 5. Water	12
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>14</b>
4. 1. Milieuzonering	14
4. 2. Archeologie	14
4. 3. Ecologie	15
4. 4. Verkeersgeluid	16
4. 5. Luchtkwaliteit	16
4. 6. Bodem	16
4. 7. Externe veiligheid	17
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>18</b>
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Bestemmingen	18
<b>6. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING</b>	<b>20</b>
6. 1. Uitvoerbaarheid	20
6. 2. Handhaafbaarheid en toezicht	21
<b>7. OVERLEG</b>	<b>22</b>

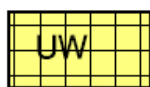
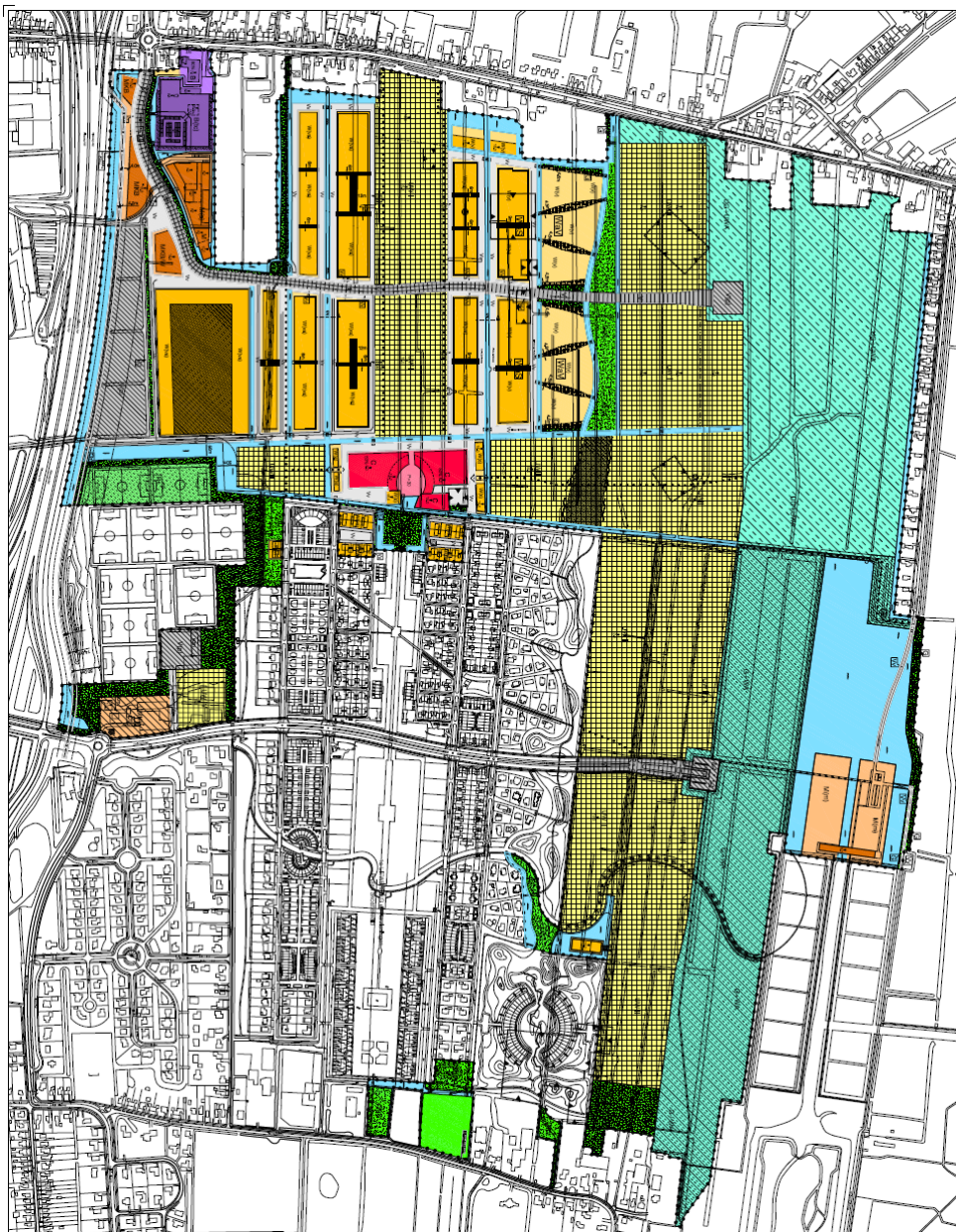
## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1** Ecologische beoordeling in verband met woningbouw in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen, A&W-notitie 2690, 20 januari 2017, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv
- Bijlage 2** Aanvullend onderzoek naar heikikker en groene glazenmaker in verband met woningbouw in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen, A&W-notitie 2767, 31 augustus 2017, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv
- Bijlage 3** Overlegreactie van Gedeputeerde Staten van Fryslân, d.d. 11 mei 2017

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Achtergrond

Op 25 augustus 2008 stelde de gemeenteraad van Heerenveen het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld vast. Gedeputeerde Staten van Fryslân keurden het bestemmingsplan (gedeeltelijk) goed op 24 maart 2009, waarna het in werking trad.



Uit te werken Woondoeleinden

Art. 4

Figuur 1. Bestemmingsplankaart 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld

Een deel van de gronden waarop het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld betrekking heeft, heeft de bestemming Uit te werken woon-doeleinden. Het bestemmingsplan bevat een verplichting voor burgemeester en wethouders om deze bestemming uit werken.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt voor een deel van de gronden in de Middenzone Skoatterwâld uitvoering gegeven aan deze uitwerkingsplicht.

## 1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de Middenzone Skoatterwâld, ten oosten van de multifunctionele accommodatie De Spil, ten noorden van de Van Aerssenstraat / Willem Lodewijklaan en ten zuiden van de Marga Klompeweg en de Nienke van Hichtumweg.

De Middenzone ligt centraal in het woongebied Skoatterwâld. De Middenzone vormt een scheiding tussen het noordelijke waterrijke deel en zuidelijke bosrijke deel van Skoatterwâld.



Figuur 2. Ligging plangebied

## 1. 3. Beleidsmatig en juridisch kader

Op 6 april 1998 stelde de gemeenteraad van Heerenveen het Structuurplan Skoatterwâld vast. Dit structuurplan vormt de grondslag voor de ontwikkeling van de woonwijk Skoatterwâld aan de oostzijde van Heerenveen. De plancapaciteit van Skoatterwâld bedraagt circa 2.500 woningen.



Centrale uitgangspunten van het Structuurplan Skoatterwâld zijn:

- twee landgoederen
- een noordzuid lopende lanen- en groenstructuur
- een dicht netwerk van langzaamverkeersverbindingen
- twee aansluitingen voor gemotoriseerd op Heerenveen en het hoofdwegennet
- een centrale Middenzone, waarin wijkvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd
- zones voor bovenwijkse voorzieningen bij de aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer.

De juridische vertaling van het structuurplan kreeg gestalte in twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan Skoatterwâld (raad 20-9-99, herzien in 2014) en het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld (raad 25-8-08).

Beide bestemmingsplannen bestaan deels uit directe bestemmingen, op grond waarvan de ontwikkeling van de wijk vergund en uitgevoerd kan worden, en deels uit bestemmingen waarop een uitwerkingsplicht rust voor burgemeester en wethouders. Hier kunnen pas bouwwerkzaamheden worden vergund en uitgevoerd, nadat een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan in werking is getreden.

Het bestemmingsplan Skoatterwâld (1999), en uitwerkingen daarvan, vormden de grondslag voor de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van Skoatterwâld. De 1<sup>e</sup> fase betreft globaal het zuidwestelijk deel van het plangebied. Deze fase is nagenoeg afgerond.

De afgelopen jaren lag het accent bij de afronding van de 2<sup>e</sup> fase (noord- en zuidwestelijke delen van het plangebied) en de start van de 3<sup>e</sup> fase (in het zuidoostelijke deel van het plangebied).

De ontwikkeling van de Middenzone begon met de realisering van de multifunctionele accommodatie (MFA) De Spil (geopend in 2009) en de woningbouw ter weerszijden daarvan. Daarna werd een fase ten westen van het MFA De Spil ontwikkeld: woningen aan het Luytkemeer.

De voorliggende uitwerking vormt het planologisch-juridische kader het derde ontwikkelingsplan van de Middenzone.

#### **1. 4. Ladder duurzame verstedelijking**

Volgens het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. De toetsing vindt plaats door middel van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

##### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Volgens artikel 1.1, lid 3 van het Bro moet in dit verband onder een bestemmingsplan tevens worden verstaan: een uitwerkingsplan.

Voordat aan de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegekomen moet duidelijk zijn dat sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Het Bro definieert in artikel 1.1.1, lid 1, onder h, “bestaand stedelijk gebied” als volgt:

*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;*

Stedelijke ontwikkeling: artikel 1.1.1, lid 1, onder i, wordt gedefinieerd als: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

De ontwikkeling die met de voorliggende uitwerking mogelijk wordt, kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

#### Verordening Romte Fryslân (2014)

De Verordening Romte Fryslân (2014) definieert bestaand stedelijk gebied als volgt:

*het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing, waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied, of zoals sinds 1 januari 2010 opgenomen in een onherroepelijk ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke functies, met uitzondering van de stedelijke functies die pas kunnen worden gerealiseerd op grond van in dat ruimtelijk plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.*

Skoatterwâld is als geheel, inclusief de nog niet gerealiseerde delen, op de kaart 2014 k01- stedelijk gebied, aangewezen als “bestaand stedelijk gebied”, in de zin van de Verordening Romte Fryslân (2014).

#### Bestemmingsplannen

De woonbestemming voor het gehele plangebied Skoatterwâld is vastgelegd in de bestemmingsplannen Skoatterwâld 1<sup>e</sup> fase (herziening 2014) en Skoatterwâld 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase (2008). Hierin wordt voor de totale wijk uitgegaan van de bouw van 2410 woningen, waarvan 1710 in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase. De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase zijn nog in ontwikkeling.

#### Feitelijk ontwikkeling en publieke investeringen

Het woongebied Skoatterwâld is inmiddels (2017) voor meer dan de helft gerealiseerd. Uit de exploitatie van Skoatterwâld is bijgedragen aan:

- De ontsluitingsstructuur die, voor zover gerealiseerd, is ingericht om voor de gehele wijk Skoatterwâld in de eindsituatie een functie te vervullen;

- het gerealiseerde deel van de bufferzone ten opzichte van het buitengebied en het parkgebied Oranjewoud, in de omgeving van het museum Belvédère.
- een centraal in de wijk gerealiseerde multifunctionele accommodatie die wijkvoorzieningen biedt, waaronder twee scholen waarvoor ruimte bestaat om in de eindsituatie de schoolgaande kinderen uit de gehele wijk Skoatterwâld een plek te bieden.

#### Woningbouwprogramma 2014 tot en met 2019 en daarna

Binnen de regio Zuidoost Friesland, die de gemeenten Smallingerland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Opsterland en Heerenveen omvat, zijn woningbouwafspraken gemaakt, die instemming hebben van Gedeputeerde Staten van Fryslân. De woningbehoefte voor de regio en de verschillende gemeenten is gerelateerd aan de provinciale huishoudensprognose 2013, waar voor de gemeente Heerenveen van 2012 tot 2030 een groei van 2339 huishoudens wordt voorzien. De regionale woningbouwafspraken betreffen zowel binnenstedelijk gebied als uitleggegebied, en zijn kaderstellend voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De gemeente Heerenveen heeft hierbij gekozen voor maximaal 70% binnenstedelijk en 'plafondloos bouwen binnenstedelijk'.

Het woningbouwprogramma van Heerenveen bestaat voor circa 30% uit locaties binnen bestaand stedelijk gebied, waar sprake is van inbreiding, transformatie of wijkvernieuwing. Binnenstedelijk kan 'plafondloos' worden gebouwd. Dit houdt in dat de binnenstedelijke plannen niet zijn gebonden aan een maximum capaciteit. Skoatterwâld is aangemerkt als uitbreidingslocatie. In de periode van 2014 tot 2019 zijn hierin 284 woningen gepland, na 2020 nog eens 860. De ontwikkeling die dit uitwerkingsplan mogelijk maakt past binnen de ruimte van die hiermee wordt geboden. In het bestemmingsplan voor de 2e en 3e fase van Skoatterwâld (waarin het plangebied is gelegen) is een bandbreedte van 940 tot 1060 woningen opgenomen. Deze bandbreedte biedt ruimte voor enige flexibiliteit voor de voorgestelde verkaveling.

De ontwikkeling past dus binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Heerenveen.

### **1. 5. Procedurele aspecten**

Het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld is vastgesteld onder werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die inmiddels is vervallen en vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. Dit heeft enkele procedurele gevolgen.

#### Analoge vaststelling

Tegenwoordig geldt de verplichting bestemmingsplannen, en de uitwerkingen daarvan, digitaal vast te stellen. Deze verplichting bestaat, ingevolge artikel 8.1.2.a het Besluit ruimtelijke ordening, niet voor uitwerkingsplannen op basis van bestemmingsplannen die voor 1-1-2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd. Dit laatste geldt voor het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoat-

terwâld. Dit betekent dat het voorliggende uitwerkingsplan analoog wordt vastgesteld.

Ter inzageleggingstermijn ontwerp-uitwerkingsplan

Volgens de procedureregels in het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld wordt het ontwerp-besluit tot uitwerking van het bestemmingsplan gedurende *4 weken* op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

Deze regels zijn echter overruled door artikel 9.1.5. lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelijk wordt gesteld met een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor gaan de procedureregels van de Wet ruimtelijke ordening gelden voor het voorliggende uitwerkingsplan. Dit betekent dat, ingevolge lid 3.9.a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Hierin wordt bepaald dat het ontwerp van een uitwerkingsplan *6 weken* ter inzage ligt.

## 2. ONTWIKKELING SKOATTERWÂLD

In 2000 werd begonnen met de ontwikkeling van de woonwijk Skoatterwâld. De wijk lag, vanuit de bestaande kern Heerenveen gezien, aan de overzijde van de rijksweg A32. In dezelfde periode werd de A32 verdubbeld van een tweestrooks autoweg naar een vierstrooks autosnelweg. De twee hoofdonthutningen van Skoatterwâld zijn zo ingericht dat ze de wijk tegelijkertijd met het hoofdwegennet en met de kern Heerenveen verbinden.

Belangrijke elementen in Skoatterwâld vormen twee eigentijdse landgoederen in het zuidelijke deel van de wijk: het Zwanenwoud en het Heerenwoud. Van hieruit zijn naar het noorden groenstructuren en een lanenpatroon ontwikkeld, waarbinnen kamers ontstonden die zijn opgevuld met woningen.

De wijk heeft in de loop der jaren een gemêleerde invulling gekregen met vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen, zowel koop als huur.

Centraal in de wijk staat de multifunctionele accommodatie (MFA) De Spil, waarin twee basisscholen, wijkvoorzieningen en (zorg)appartementen zijn opgenomen.

Aan de oostzijde is rekening gehouden met een overgangszone naar het buitengebied. Het zuidelijke deel van deze zone heeft een landschappelijke inrichting gekregen, die overgaat in het parkgebied Het Oranjewoud. In dit nieuwe landschap is het museum Belvédère gebouwd.

Skoatterwâld is inmiddels (2017) voor ruim de helft gerealiseerd. Figuur 3 geeft een beeld van de wijk in 2016. De locatie het voorliggende uitwerkingsplan is aangegeven met een rode ster.

De wijk heeft zich globaal ontwikkeld van zuid naar noord en van west naar oost. Enkele westelijke plandelen zijn echter nog niet gerealiseerd. Hier was enige tijd de mogelijke realisering van een nieuw ijsstadion in beeld. Toen dit niet doorging, ontstond een discussie over verbetering van de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet en de bereikbaarheid van Heerenveen vanaf het hoofdwegennet. Dit heeft inmiddels geleid tot plannen voor verbetering van de aansluitingen op de A32. Tijdens dit planproces zijn de ontwikkelingen aan de westzijde van Skoatterwâld opgeschort.

De woningbouw in Skoatterwâld is tijdens de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is weer sprake van economische groei, waardoor ook de woningbouwontwikkeling weer op gang is gekomen. In 2014 zijn uitwerkingen vastgesteld voor een deel van de derde fase Skoatterwâld en het westelijke deel van de Middenzone. Dit heeft inmiddels geleid tot woningbouw in de omgeving Regentesselaan / Stadhouderslaan en Luytkemeer.

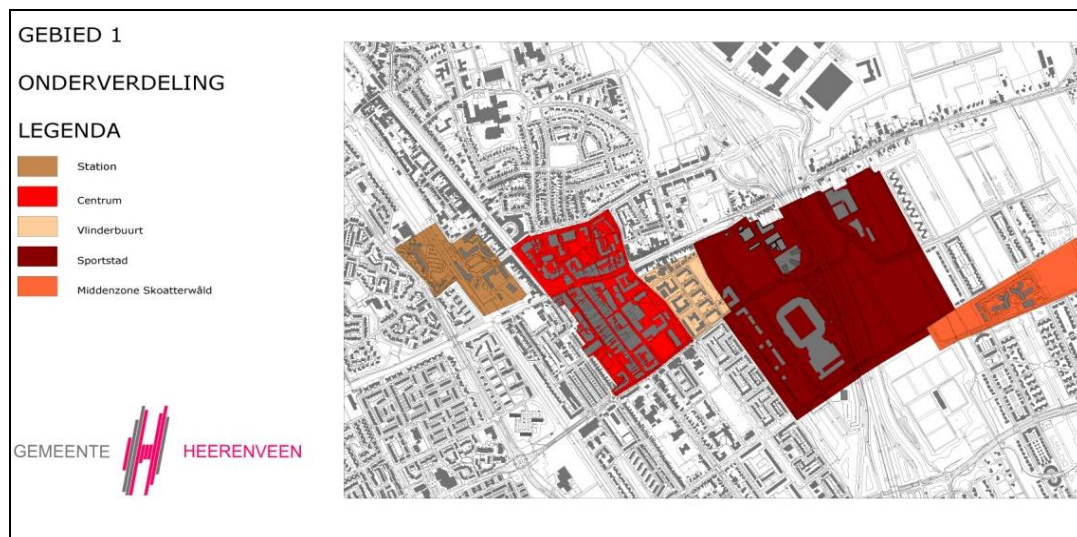


*Figuur 3. Luchtfoto Skoatterwâld 2016, plangebied aangegeven met rode ster*

### 3. UITGANGSPUNTEN UITWERKING

#### 3. 1. Karakteristiek en uitgangspunten

De Middenzone van Skoatterwâld vormt het hart van de wijk. Voor een groot deel is de middenzone nog een ontwikkelingsgebied. Centraal in de zone ligt de reeds gerealiseerde Multifunctionele accommodatie De Spil, op het zogenaamde voorzieningeneiland. De Middenzone vormt de verbindende schakel tussen het dynamische en publiekgerichte deel van de plaats Heerenveen (met onder meer het winkelgebied en sportstad), en de bijzondere kwaliteiten van het historische waardevolle Oranjewoud en het museum Belvédère. De bestaande bebouwing op het voorzieningeneiland heeft een grotere schaal dan de bebouwing elders in de wijk, met een sterke samenhang tussen de gebouwen.



Figuur 4. Fragment Welstandsnota: Middenzone als onderdeel van de 'kern' van de plaats Heerenveen

Voor de verdere ontwikkeling van de Middenzone zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

- Bijzonder karakter, zichtbaar in onder meer: grotere schaal, 'stedelijke bebouwing' (massa minimaal 2 lagen met kap, bij voorkeur hoger) en setting in groen en water;
- Duidelijk afwijkend van de lanen en singels in richting (oostwest) en karakteristiek;
- Schakel tussen 'stad van sport' en landgoed Belvédère;
- Mix van typologieën: grondgebonden en (beperkt) appartementen;
- Opzet in samenhangende en alzijdig vormgegeven clusters met een duidelijke rand;
- Helder onderscheid openbaar-privé en zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken van parkeren;
- Materialisering van gebouwen (o.a. steenkleur) in principe aansluitend op cluster rond MFA (kleur / materiaal als bindmiddel voor samenhang).

### 3. 2. Planopzet

Het plangebied vormt een deel van de oostelijke ontwikkeling van de middenzone: een eiland dat wordt omgeven door water (o.a. noordelijke en zuidelijke middenvaart).

Voor het plangebied wordt gestreefd naar woningen waarin een gevarieerd woonprogramma is onder te brengen, op relatief compacte kavels. Daardoor ontstaat een wat hogere dichtheid, passend bij het (beoogde) karakter van de Middenzone.

De hogere dichtheid wordt gecompenseerd door een aantrekkelijke en ruim bemeten openbare ruimte. De openbare ruimte wordt aan de noord- en zuidzijde gevormd door een brede watergang (vaart) en centraal in het plan door het groene veld. De oostrand wordt gevormd door het park, dat zijn oorsprong heeft in het Heerenwoud: een glooiend terrein met verspreid liggende beplanting.

Het water aan de noord- en zuidzijde wordt verbreed ten opzichte van de middenvaart zoals deze meer naar het westen reeds aanwezig is. Globaal is de bestaande breedte circa 9 meter, in het plangebied zal de breedte circa 16 meter bedragen. Hiermee wordt een extra kwaliteit aan het plan toegevoegd. Zowel in de beleving, als in de capaciteit van de waterberging. De woningen aan de noord- en zuidzijde staan op de rand van deze watergang. In het woningontwerp wordt maximaal ingespeeld op deze ligging, door de situering van een vlonder/veranda die de koppeling legt tussen woning en water. Ook de woningen aan de oostzijde (parkzijde) staan direct aan het water.

Het plan is opgebouwd uit twee bouwblokken met een duidelijk samenhangende rand aan de buitenzijde en een gevarieerde binnenzijde. De binnenzijde is tevens de ontsluitingszijde waar de toegangen tot de kavels en de woningen liggen. Uitzondering hierop vormt de noordzijde van het zuidelijk blok; hier liggen de entrees aan het groene veld. Vanwege deze setting wordt extra aandacht gevraagd voor de overgangen tussen privé en openbaar. Zowel in de vormgeving van de woningen maar ook in de vormgeving van erafscheidingen.

De woningen zullen bestaan uit (varianten op) twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen (eventueel geschakeld) en rijwoningen. Hoofdbouwen worden zoveel mogelijk aan de buitenrand van de bouwblokken geplaatst. Hiermee wordt bereikt dat samenhangende wanden ontstaan. Langs de waterlijnen (zuid- en noordrand) en het groene veld wordt gestreefd naar een ritmiek van vergelijkbare bouwvolumes per straatwand.

Qua vormgeving van de woningen wordt in typologie van de woningen en materiaal- en kleurgebruik een sterk samenhangende cluster nagestreefd. Dit sluit aan op de uitgangspunten die in de welstandsnota zijn geformuleerd.



Aan de westzijde wordt aanvullend parkeren (30 parkeerplaatsen) voor het voorzieningen / De Spil MFA gerealiseerd. Deze zone vormt, samen met een deels groene inrichting, de overgang tussen de appartementen op het voorzieningeneiland en de nieuwe woningen in het plangebied.

### 3. 3. Ontsluiting

Voor autoverkeer is de cluster vanaf de oostzijde ontsloten. Deze route zal worden aangesloten op de Stadhouderslaan in het deel van de 3<sup>e</sup> fase van Skoatterwâld dat momenteel in ontwikkeling is. Via de Stadhouderslaan en de Oranje Nassaulaan ontstaat de verbinding met de rest van Heerenveen.

Aan de westzijde ligt een verbinding (dam) voor langzaam verkeer naar het voorzieningeneiland / De Spil.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, en deels in openbaar gebied.



Figuur 5. Stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied

### 3. 4. Woningbouwontwikkeling

#### Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Heerenveen is vastgesteld in de “Strategische woonvisie 2010-2025, van kwantiteit naar kwaliteit”. Belangrijke doelstelling in deze visie: diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod. Inzetten op kwaliteit is hierbij een belangrijke strategie om wonen in Heerenveen aantrekkelijk te laten zijn.

In de woonvisie is de omslag naar afnemende groei zichtbaar. De woningbehoefte is bijgesteld naar een gemiddelde van 150-165 woningen per jaar. In 2013 zijn in regionaal verband nieuwe woningbouwafspraken gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van een woningbehoefte van gemiddeld 100 wo-

ningen per jaar. Bouwen op uitleglocaties, waarvan Skoatterwâld de belangrijkste is, is gemaximeerd tot 70% van het resterende beschikbare woningbouwcontingent. Voor Skoatterwâld betekent dit een gemiddelde productie van 50-60 woningen per jaar.

#### Woningbouw

Dit uitwerkingsplan beslaat een deel van de middenzone Skoatterwâld. In het plangebied kunnen ongeveer 55 woningen worden gerealiseerd.

Programmatisch is in het Structuurplan Skoatterwâld een globale verdeling neergelegd van:

- 30% huur en sociale koop
- 35% vrije sector twee-onder-een-kap
- 35% vrije sector vrijstaand.

#### Geactualiseerd prognose

In februari 2014 is een geactualiseerde prognose voor de woningbouw in Skoatterwâld opgesteld, die rekening houdt met het actuele woonbeleid en de nieuwe demografische gegevens. Hieruit komt naar voren dat in Skoatterwâld in totaliteit nog ruim 1100 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan enkele woningen in de 1<sup>e</sup> fase, circa 360 woningen in de 2<sup>e</sup> fase en circa 590 woningen in de 3<sup>e</sup> fase en circa 155 in de Middenzone. Uitgegaan is van afronding van de woonwijk rond 2030. Volgens het programma worden in de periode 2014 t/m 2019 circa 284 woningen in Skoatterwâld gerealiseerd.

De totale woningbouwcapaciteit, die de voorliggende uitwerking en de geldende bestemmingsplannen voor Skoatterwâld bij recht toelaten, is hoger dan 284. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat deze plannen (en eventuele herzieningen daarvan) een langere looptijd hebben dan 2019.

In april 2016 stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2014 2020 vast hierin werd vastgehouden aan de het geactualiseerde woningbouwprogramma uit 2014.

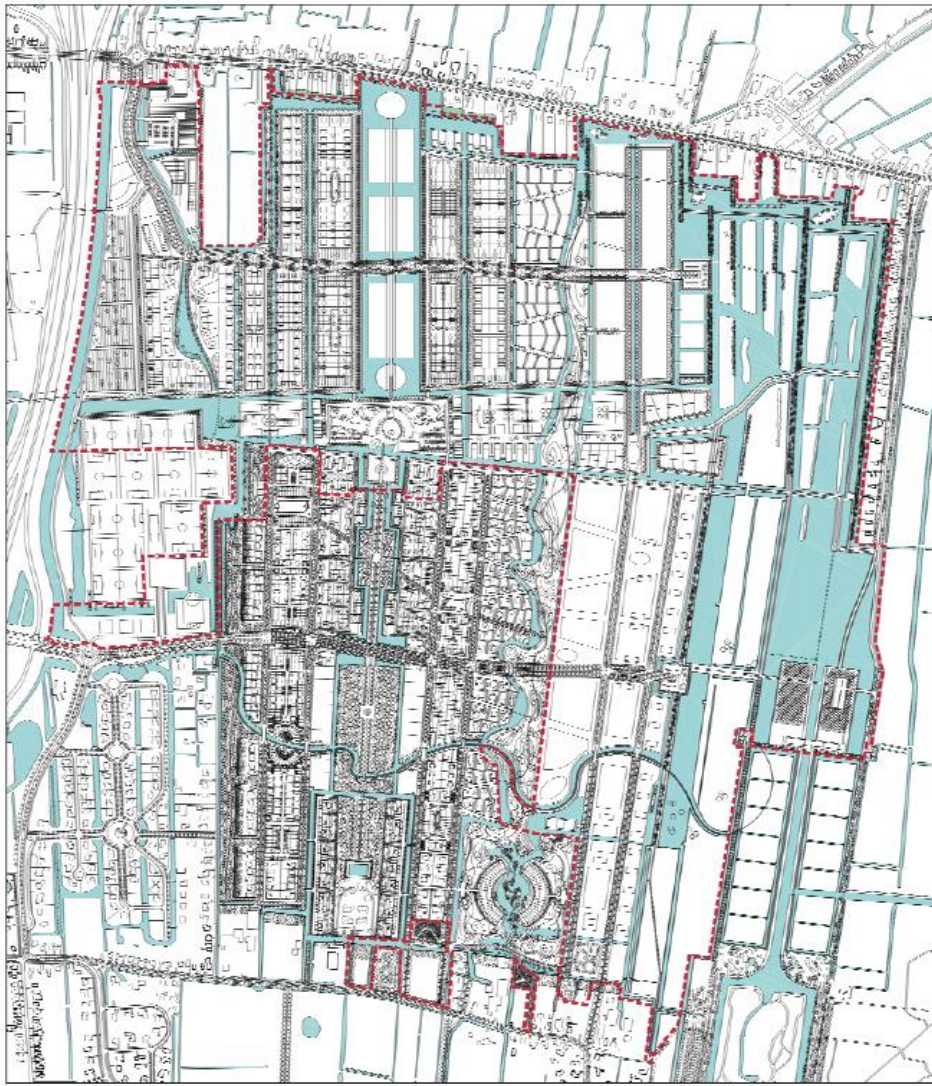
Doordat de gemeente eigenaar is van de te bebouwen gronden in Skoatterwâld, en burgemeester en wethouders de gronduitgifte verzorgen, kan ervoor worden zorg gedragen dat de feitelijke gronduitgifte steeds in overeenstemming is met het huidige en de in de toekomst met GS overeen te komen woningbouwprogramma's.

### **3. 5. Water**

Het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld bevat een waterparagraaf, met een uitgebreide onderbouwing van en toelichting op de waterstructuur van Skoatterwâld (zie figuur 6). Het Wetterskip Fryslân stemde in met de waterparagraaf.

De voorliggende uitwerking blijft binnen de kaders van de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Door verbreding van de waterlopen, wordt ten

opzichte het ontwerp in figuur 6, circa 2190 m2 extra water gerealiseerd door verbreding van de waterlopen.



Figuur 6. Waterstructuur Skoatterwâld

## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN**

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de fysieke omgeving en de daarmee samenhangende regelgeving.

### **4. 1. Milieuzonering**

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Het plangebied ligt in een woongebied, tussen een lint van woningen aan Het Meer en een nieuwe woonwijk. Binnen het plangebied worden uitsluitend woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen liggen niet binnen de richtafstanden van bedrijven en zijn dus milieutechnisch inpasbaar in de omgeving. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

### **4. 2. Archeologie**

In 2005 is een inventariserend archeologisch onderzoek ingesteld naar het plangebied van de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld (De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Rapport "Heerenveen, Skoatterwâld; Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek 2005-03/7" De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau).

Ten behoeve van het onderzoek zijn verspreid over het plangebied boringen verricht, overeenkomstig de "Fryske Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE)". Tijdens het booronderzoek is in de top van het zand op de dekzandkoppen houtskool aangetroffen. Door middel van verdichtend booronderzoek is gezocht naar andere archeologische indicatoren dan alleen houtskool en is getracht vast te stellen wat de herkomst van de aangetroffen houtskool is.

Alleen op één terreindeel is hierbij een andere vondst dan houtskool gedaan. Het betrof een splinter verbrand vuursteen van 4 mm lengte die direct onder de bouwvoor is aangetroffen. Hoewel niet uitgesloten kan worden dat het om een relatief recent opgebracht object gaat dat door groundbewerking in de bodem terecht is gekomen, moet er ook rekening mee worden gehouden dat het een vindplaats uit de Steentijd betreft.

Het onderzoek bracht aan het licht dat het houtskool bestaat uit de restanten van verkoolde (boom)wortels. Wellicht gaat het om sporen van relatief recente ontginningsbranden waarbij boomwortels tot in het zand zijn verkoold. Dekzandkopjes langs een watervoerende laagte vormden in de Steentijd echter dermate aantrekkelijke bewoningslocaties dat op basis van de huidige resultaten niet zonder meer mag worden geconcludeerd dat alle aangetroffen houtskool van ontginningsbranden afkomstig is. Wellicht is een deel van de houtskool afkomstig van kleine tijdelijke kampementjes. Deze zijn echter door middel van booronderzoek moeilijk op te sporen.

De gebieden, waarin blijkens archeologisch onderzoek, mogelijk archeologische waarden kunnen worden aangetroffen zijn op de plankaart van het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld aangeduid als “archeologische vindplaats”. Binnen deze aangeduide gebieden mogen grondwerkzaamheden uitsluitend plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

Binnen het plangebied van de voorliggende Uitwerking Skoatterwâld (Middenzone – Oost, deel 1) komen geen gebieden voor die op de plankaart van het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld zijn aangeduid als “archeologische vindplaats”.

#### **4. 3. Ecologie**

Er is ecologisch onderzoek (bijlage 1) ingesteld naar het plangebied. Deze ecologische beoordeling leidt tot de volgende conclusies:

##### Gebiedsbescherming

Het realiseren van de woningen veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en overige vormen van gebiedsbescherming).

##### Soortbescherming

De herinrichting veroorzaakt mogelijk een conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van Groene glazenmaker. Voor de Groene glazenmaker is nader onderzoek nodig als niet voorkomen kan worden dat Krabbenscheervegetaties en watergangen waarin deze zich bevinden worden aangetast. Pas na onderzoek kan worden bepaald of er een conflict ontstaat met de natuurwetgeving ten aanzien van de Groene glazenmaker.

Indien watergangen niet aangetast worden ontstaat geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van de Heikikker. Indien watergangen wel aangetast worden is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van de soort. Pas na onderzoek kan worden bepaald of er een conflict ontstaat met de natuurwetgeving ten aanzien van de Heikikker.

Voor de vaatplanten, vissen en amfibieën geldt de Zorgplicht. Dat houdt in dat dieren de kans moeten krijgen te vluchten. Voor vaatplanten houdt de Zorgplicht in dat groeiplaatsen van soorten van de Rode lijst ontzien moeten worden. Indien dat niet mogelijk is kan overwogen worden de soorten te verplanten naar een nieuwe standplaats.

Voor overige soortgroepen geldt dat geen conflict optreedt met de Wet natuurbescherming mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten.

#### Nader onderzoek en naleving zorgplicht

Er is nader onderzoek ingesteld naar het voorkomen van de Groene glazenmaker en de Heikikker (bijlage 2) in het plangebied. Tijdens dit onderzoek zijn de Heikikker en de Groene glazenmaker niet aangetroffen. Daarom wordt geconcludeerd dat de soorten niet binnen het plangebied voorkomen. Door het uitvoeren van de werkzaamheden ontstaat daarom geen conflict met de Wet natuurbescherming, mits er geen broedende vogels worden verstoord.

Tijdens de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de zorgplicht. Werkzaamheden aan de waterpartijen moeten op een vis- en amfibievriendelijke manier worden uitgevoerd.

#### **4. 4. Verkeersgeluid**

De nieuwe woningen komen te liggen langs of nabij wegen waarop een 30 km regime van toepassing is. Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft een 30 km weg geen geluidzone en zijn de voorwaarden van de Wgh niet van toepassing. Er is daarom geen onderzoek ingesteld naar het verkeersgeluid.

#### **4. 5. Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 16 µg/m<sup>3</sup> en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 9 µg/m<sup>3</sup>. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is sprake van een goede luchtkwaliteit.

#### **4. 6. Bodem**

Het ontwikkelgebied maakt deel van een zone in Skoatterwâld, waar in 2003 en 2004 (agrarisch gebruik) bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat de bodem ter plaatse overwegend in lichte mate is verontreinigd. Niet uitgesloten is dat plaatselijk (kleinschalige) spots met bodemvreemd materiaal aanwezig zijn, verband houdend met gedempte watergangen en/of voormalige ontsluitingdammen. Dit mede gezien de situering van de ontwikkellocatie in de nabijheid van het voormalige "Jiskelân". Bij het bouwrijp maken van het terrein wordt hiermee rekening

gehouden en, indien noodzakelijk, wordt bodemmateriaal separaat afgevoerd naar erkende verwerkers.

In het kader van de geplande herontwikkeling, eigendomsoverdracht en vergunningetraject Wabo zal een voldoende recent en bruikbaar bodemonderzoek binnen het plangebied beschikbaar zijn.

De bodemonderzoeken uit 2003 en 2004 zijn in dat kader niet afdoende en kunnen als gedateerd beschouwd worden. Er wordt in een vroeg stadium een (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd, dat bruikbaar zal zijn voor genoemde trajecten. Dit bodemonderzoek wordt vanuit de afdeling Vergunningen gecoördineerd.

De ontwikkeling zal gepaard gaan met aan/afvoer van grond en bouwstoffen. Hierbij zijn de vereisten uit het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Ten aanzien van de grondstromen wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten, zoals opgenomen in het bodembeheerplan van Heerenveen. Hiermee wordt het uitvoeren van partijkeuringen voorkomen. Indien de kaarten niet bruikbaar zijn, zullen individuele partijkeuringen wel noodzakelijk zijn. De grondstromen en bouwstoffen worden vooraf in kaart gebracht.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten. Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgedebied van risicobronnen op grotere afstand. Als gevolg van dit plan ontstaan dus geen externe veiligheidsrisico's.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

Regels en plankaart zijn enerzijds gebaseerd op de benadering die is toegepast in het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld. De daarin opgenomen bestemming Uit te werken Woondoeleinden -UW- vormt het kader voor de bestemmingen en de regels.

Anderzijds is rekening gehouden met de toegepaste inrichting van actuele bestemmingsplannen in de gemeente Heerenveen. Dit houdt in dat het de-reguleringsbesluit "Van bestemmingsplan tot bouwvergunning" dat de gemeenteraad vaststelde op 11 juni 2012 is verwerkt. Verder is de regeling voor mantelzorg bij woningen in het plan opgenomen.

### 5. 2. Bestemmingen

#### Groen

De centrale groenzone heeft de bestemming Groen. Binnen de bestemming zijn, naast groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en dergelijke toegestaan. De bestemming biedt ook ruimte voor een doorgaande fietsroute, zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld, dat de basis vormt voor dit uitwerkingsplan.

#### Verkeer – verblijf

De toegangsweg naar het te ontwikkelen gebied is bestemd als Verkeer – Verblijf. Binnen de bestemming zijn woonstraten, parkeervoorzieningen, paden en groen toegestaan. In het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase Skoatterwâld is voorgeschreven dat, ten oosten van het MFA De Spil, ten minste 30 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Hieraan is uitwerking gegeven door de aanwijzing van een parkeerzone, waarin ten minste 30 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

#### Wonen

Binnen deze bestemming kunnen woningen worden gerealiseerd. De bestemming kent ruime bouwvlakken, waarbinnen de gebouwen moeten worden geplaatst. De daadwerkelijke inrichting wordt verder bepaald door de toe te passen verkaveling.

De maximaal toegestane bouwhoogte van woningen bedraagt 12,00 m.

Voor de woningen geldt de standaardbijgebouwenregeling. Dit wil zeggen dat bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (in de regels aangeduid als bijbehorende bouwwerken) is toegestaan. Bij tussenwoningen mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 50 m<sup>2</sup> bedragen.

Bij woningen bestaat de mogelijkheid beroepen aan huis en kleinschalige bedrijvigheid uit te oefenen. Daarnaast kunnen in voorkomende gevallen voorzieningen voor mantelzorg worden gerealiseerd.



Seksinrichtingen zijn uitdrukkelijk uitgesloten binnen de woonbestemming.

De woonstraat die de directe ontsluiting biedt aan de woningen, is meegenomen binnen deze bestemming. Op deze wijze kan de exacte ligging en detaillering van de woonstraat worden bepaald in het kader van het ontwerpproces.

Water

Het ontworpen water dat het te ontwikkelen woongebiedje grotendeels omgeeft, heeft de bestemming Water.

## 6. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

### 6. 1. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Verder dient rekening te worden gehouden met de grondexploitatie-regeling.

#### Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de Middenzone vindt plaats binnen de kaders van de lopende exploitatie van Skoatterwâld, die in verband met de economische crisis, en de daardoor stagnerende woningbouw, is geactualiseerd. Daarnaast is de looptijd van de exploitatie van Skoatterwâld, gelet op gewijzigde demografische omstandigheden, verlengd van 2020 tot ongeveer 2030.

In het kader van het grondbeleid wordt een aangepaste ontwikkelstrategie toegepast. Partners binnen de woningbouwketen worden actief en risicodragend betrokken bij de ontwikkeling van de derde fase. De meest kansrijke richting is een projectgewijze aanpak, waarbij in volumes van één tot twee jaren, samenwerking wordt gezocht met ketenpartners.

Centraal daarbij staat:

- Samen ontwikkelen
- Samen risico's dragen
- Vraaggericht
- Flexibiliteit in product, doelgroep
- Maatwerk.

De effecten zullen zijn: het beperken van het risicoprofiel (partners doen risicodragend mee) en het versnellen van woningbouw binnen de gegeven marktomstandigheden.

Actieve en risicodragende vormen van samenwerking zullen er toe leiden dat ook de risico's welke gepaard gaan met deze investeringen worden beperkt.

#### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitwerking is gebaseerd op het Structuurplan Skoatterwâld (1999) en het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase skoatterwâld (2008). Voorafgaand aan de vaststelling van deze plannen heeft uitgebreide maatschappelijke raadpleging plaatsgevonden.

De uitwerking vindt zijn juridische basis in de bestemming Uit te werken Woondoeleinden - UW- in het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase skoatterwâld. Er is daarmee geen sprake van de voorbereiding van nieuw beleid als bedoeld in de inspraakverordening.

#### Verslag inspraak

De voorontwerp-uitwerking werd bekend gemaakt in Crackstate Nijs van 1 maart 2017. Daarbij werd kennis gegeven van de mogelijkheid om, gedurende vier weken, schriftelijk of per email in te spreken. Verder werd een in-

loopbijeenkomst aangekondigd in De Spil, waarbij schriftelijk op het uitwerkingsplan kon worden gereageerd. Omwonenden werden met een nieuwsbrief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

De inloopbijeenkomst, op 9 maart 2017, werd goed bezocht. Er was belangstelling voor het uitwerkingsplan en de bouwplannen. Er werd geen negatieve kritiek op de plannen gegeven.

#### Ambtshalve aanpassingen

Bij het opstellen van de ontwerp-uitwerking werden twee aanpassingen aangebracht. Tijdens de inspraakfase is doorgewerkt aan de bouwplannen voor het gebied. Hierbij is meer duidelijkheid ontstaan over de architectuur langs de waterzijde. Hier wordt uitgegaan van een vlonder die deels bebouwd wordt met een veranda, en buiten de veranda een steiger die ten hoogste 1,00 m in het water steekt. Het bouwvlak voor de woningen is in verband hiermee zodanig aangepast, dat de vlonder met veranda binnen de woonbestemming valt. De steiger valt daarbuiten en ligt binnen de bestemming Water. Binnen deze bestemming geldt een standaardregeling<sup>1</sup> voor steigers en vlonders met een insteek van het hoogste 1,00 m.

In de voorontwerp-uitwerking werd uitgegaan van recht tracé voor de ontsluitingsweg. De weg heeft echter een iets slingerend beloop. Wij hebben dit aangepast op de plankaart.

## **6. 2. Handhaafbaarheid en toezicht**

### Handhaafbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Er is gestreefd naar een duidelijke inrichting van de plankaart.

### Toezicht

Er is toezicht op de naleving van de herziening van het uitwerkingsplan. Dit wordt uitgevoerd door de gemeentelijke afdeling Handhaving. Dit toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel handhavend optreden in geval van illegaal gebruik, bouwen of uitvoeren van werken en werkzaamheden

---

<sup>1</sup> De gemeenteraad besloot op 11 juni 2012 tot deregulering van de inhoud van bestemmingsplannen. Hierbij werd besloten dat standaard steigers en vlonders met een diepte van 1,00 m uit de oever worden toegestaan binnen de bestemming Water.

## 7. OVERLEG

Het uitwerkingsplan is ter afstemming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Fryslân. Gedeputeerde Staten adviseren (bijlage 3) na te gaan of voor beoogde graafwerkzaamheden in het plangebied ook een vergunning nodig is op grond van de Ontgrondingenverordening. Als sprake is van een vergunningvrije ontgroning, moet dit worden vermeld in de toelichting

### Reactie:

Bij de geplande vijver wordt tot 2,00 m diep gegraven, met voor kleine delen een geringe overschrijding (0,10 cm). Er wordt minder ontgraven dan 10.000 m<sup>3</sup>. Dit blijft binnen de kaders voor vergunningvrije ontgrondingen. In overleg met de provincie is geconcludeerd in deze situatie geen ontgrondingsvergunning nodig is.

---

---



## Bijlagen



## **BIJLAGE 1**

**Ecologische beoordeling in verband met woningbouw in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen, A&W-notitie 2690, 20 januari 2017, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv**





## **BIJLAGE 2**

**Aanvullend onderzoek naar heikikker en groene glazenmaker in verband met woningbouw in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen, A&W-notitie 2767, 31 augustus 2017, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv**



**BIJLAGE 3**

**Overlegreactie van Gedeputeerde Staten van Fryslân, d.d. 11 mei 2017**