

Benzweg naast nummer 32 te Oudeschoot

- TOELICHTING -

Datum: 13 juni 2023

Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	3
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	4
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Het plan	6
2.2 Kader	9
2.3 Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	17
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Ecologie	18
4.4 Geluid	19
4.5 Milieuzonering	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Verkeer en parkeren	22
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Besluit milieueffectrapportage	23
4.10 Water	24
Hoofdstuk 5 Bestemmen	27
5.1 Planregels	27
5.2 Voorliggend bestemmingsplan	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Voorbereiding	29
6.2 Uitvoerbaarheid	29
Bijlagen	30
Bijlage 1 Bestaande situatie	31
Bijlage 2 Gewijzigde situatie	32
Bijlage 3 Bodemonderzoek	33
Bijlage 4 Quicksan Ecologie	34
Bijlage 5 Stikstofonderzoek	35
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek	36
Bijlage 7 Watertoets	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In dit wijzigingsplan 'Benzweg naast nummer 32 te Oudeschoot' wordt vastgelegd op welke wijze er een 'bouwvlak' wordt toegekend in combinatie met het wijzigen van de bestemming 'Wonen-lintbebouwing-1' in 'Wonen-2' ten behoeve van de nieuwbouw van een twee-onder-één-kapwoning.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan 'Benzweg te Oudeschoot' bestaat uit de volgende stukken:

- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel naast Benzweg 32 te Oudeschoot, gelegen in de kern van Oudeschoot.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel is het bestemmingsplan Oudeschoot van kracht. Deze is vastgesteld op 14 april 2014, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNoudeschoot-VG01.

Ook zijn de volgende twee bestemmingsplannen van kracht: 'partiële herziening bestemmingsplannen parkeren', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNparkeren-VG01, vastgesteld 7 oktober 2021 en de 'Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNkamerverhuur-VG01, vastgesteld 16 december 2021.

Op onderhavige perceel heeft de bestemming 'wonen - lintbebouwing 1', met daarbij een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan Oudeschoot vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Heerenveen. Het heeft tot doel het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te regelen en te beheren. Dit met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het gebied.

Het perceel heeft de bestemming Wonen - lintbebouwing 1'. Het perceel maakt nu nog onderdeel uit van Marktweg 68. Initiatiefnemer is van plan om 2 woningen te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk omdat er geen bouwvlak aanwezig is.

Op het perceel 5181 dat gelegen is aan de Benzweg is een wijzigingsgebied aangegeven. Hierbij kan er een bouwvlak worden toegekend aan het perceel en de bestemming worden gewijzigd naar 'wonen-2' om de bouw van woningen mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan Oudeschoot is in artikel 23 lid 1 onder c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Wonen – lintbebouwing-1' te wijzigen in 'Wonen-2' al dan niet in combinatie met het toekennen van een bouwvlak. Met dit plan wordt invulling gegeven aan deze mogelijkheid.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Oudeschoot (vastgesteld 2014) heeft initiatiefnemer een inspraakreactie ingediend. Hierin werd verzocht om medewerking voor de realisering van een viertal woningen. Na een stedenbouwkundige en beleidsmatige beoordeling van de situatie heeft het college aangegeven dat kan worden ingestemd met de bouw van één vrijstaande woning of een 2[^]1 kap woning. Omdat de plannen van initiatiefnemer op dat moment niet voldoende concreet waren, is er in het bestemmingsplan Oudeschoot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van twee woningen.

Op 25 maart 2020 heeft de aanvrager een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee woningen op de locatie Benzweg naast nummer 32 te Oudeschoot. Per brief van 4 september 2020 is er aangegeven dat in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Met dit wijzigingsplan wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.



Afbeelding 3: detail luchtfoto perceel (bron: Google Earth)



Afbeelding 4: bestaande bebouwing (bron: Google maps)

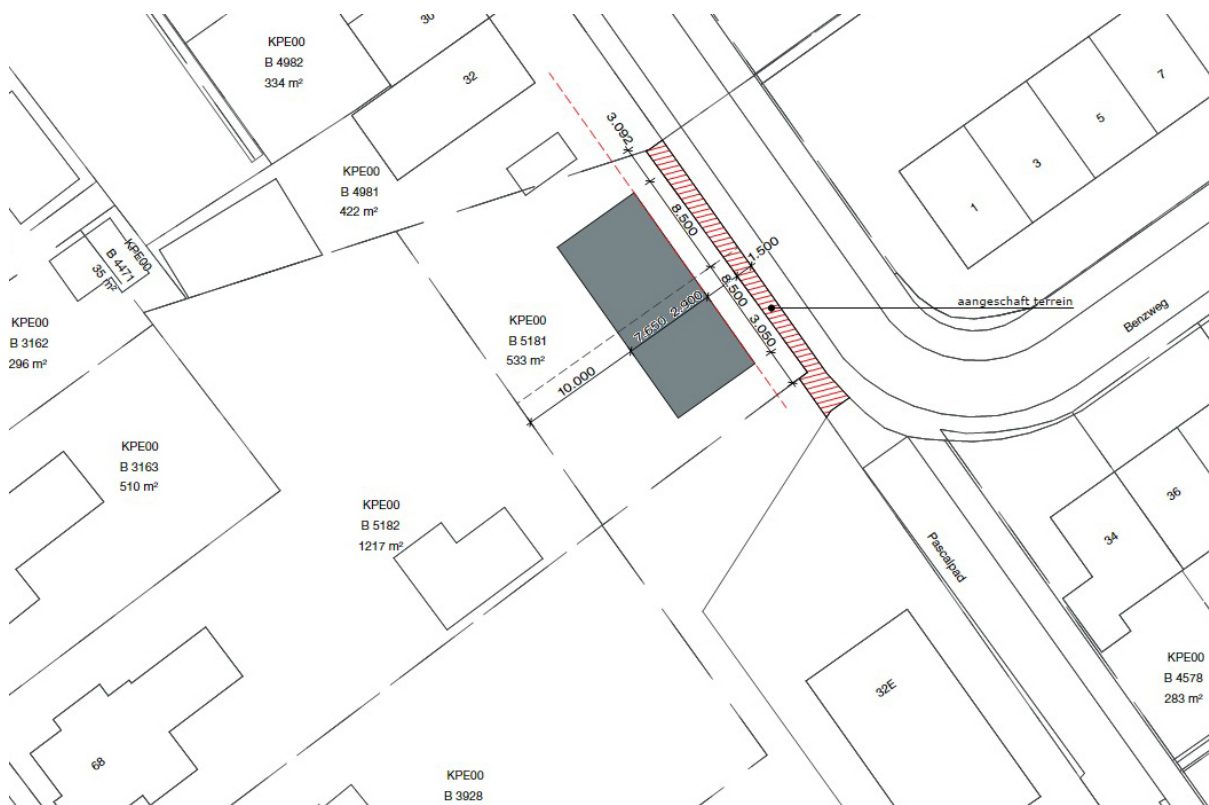


Afbeelding 5: situatie tekening bestaande situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een woonbestemming met een wijzigingsmogelijkheid voor het realiseren van een bouwvlak. Het perceel is onbebouwd. De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigen

van 'wonen - lintbebouwing 1' naar 'wonen-2' en het toevoegen van een bouwvlak (ten behoeve van de bouw van twee geschakelde woningen met bijbehorende tuin/erf).



Afbeelding 6: Situatie tekening gewijzigde situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Voor de ontsluiting van de woning zullen er twee inrit worden geplaatst, aansluitend op de openbare weg. De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar dient aan te sluiten bij de structuur van het gebied.

Door de bouw van twee geschakelde woningen en het opdichten van het lint vindt een kwaliteitsimpuls plaats.

Met deze elementen wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in het gebied en de kwaliteit van het dorplandschap. In bijlage 1 en 2 van de toelichting zijn de bestaande en gewijzigde situatie opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

Daarnaast zijn er nog andere redenen om de wijziging toe te staan.

Er is een tekort aan betaalbare (starters)woningen. Er is in Nederland een tekort aan woonruimte, momenteel is het tekort circa 300.000 woningen en de verwachting is dat dit verder zal toenemen. Ook in deze gemeente is er een schaarste qua woningen, het aanbod is beperkt.

Daarnaast is het terrein nu braakliggend, het is afgesloten doormiddel van een hek, maar wel gevoelig voor ongewenste activiteiten.

De beoogde woningen zal een kleine twee-onder-één-kapwoning zijn, afgewerkt met plat dak, passend bij de omliggende bebouwing van de Benzweg. Qua volume zal dit kleiner of gelijk zijn aan de bestaande omliggende bebouwing en kleinschaliger ogen.

Met twee bouwlagen met plat dak en een bouw-/gothoogte die aansluiten op de regels van het bestemmingsplan. Er is een schetsontwerp gemaakt voor de geplande woningen welke voorstelbaar zijn in het gebied. Een opzet, passend bij de bestaande woningen met een wat modernere uitstraling.



Afbeelding 7: schetsontwerp woonhuis (bron: Mestemaker Architecten)

2.2 Kader

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van het bestemmingsplan Oudeschoot. Het plangebied heeft de bestemming Wonen-lintbebouwing 1.

Daarnaast is het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur van toepassing (vastgesteld 16-12-2021). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de mogelijkheden van kamerverhuur in het gebied. Voor onderhavig plan zijn deze regels ook van toepassing. Er is echter geen behoefte voor kamerverhuur.

Ten aanzien van het parkeren is de Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren (vastgesteld 7-10-2021) van toepassing.

In het bestemmingsplan Oudeschoot is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 23.1.c.) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouder onder voorwaarden medewerking kan verlenen om een bouwvlak toe te kennen in combinatie met het wijzigen van de bestemming 'Wonen-lintbebouwing 1' in de bestemming 'Wonen-2'.

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen in die zin dat:

- c. aan gronden met de bestemming Wonen-2 een bouwvlak wordt toekend al dan niet combinatie met het wijzigen van de bestemming Wonen-lintbebouwing-1 in Wonen-2, mits:
 1. aan deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toepassing wordt gegeven op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1';
 2. het aantal wooneenheden ten hoogste twee bedraagt;
 3. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. na wijziging het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing is;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de:
 - de milieusituatie;
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de aanwezige archeologische waarden.

Dit plan voorziet in de toevoeging van een bouwvlak en de wijziging naar wonen-2 om de bouw van de 2 woningen mogelijk te maken.

Het voorste deel behoort bij Marktweg 68 en valt niet onder dit plan.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Door de woningen te laten aansluiten op de bestaande bebouwing ontstaat er landschappelijk een betere situatie. De nader te bepalen beplanting zal moeten aansluiten op de lokale structuur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Deze punten zijn in het plan Oudeschoot reeds behandeld, echter voor de volledigheid zijn deze nogmaals toegevoegd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

De Verordening Romte Fryslân 2014 is opgesteld om er voor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In de verordening staan regels over de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

De regels in de verordening zijn een verdere uitwerking van het Streekplan Fryslân 2007 en bevatten de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Verordening Romte is op 25 juni 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

Op 18 februari 2015 is de 1e partiële herziening van de verordening (Romte foar Sinne), met hierin het ruimtelijk beleid voor opstellingen voor zonne-energie, vastgesteld.

In 2020 zijn onder duurzame energie nieuwe regels voor zon en wind in de verordening opgenomen.

Op 1 april 2014 is de structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld en op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele

In de omgevingsvisie Fryslân wordt de ambitie als volgt omschreven: Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofdambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Er zijn 4 opgaven, waarbij 1 aansluit op het plangebied: Leefbaar, vitaal en bereikbaar. Hierbij dient het aanbod woningen en voorzieningen te worden afgestemd op de bevolking. De provincie wil onder andere initiatieven/projecten vanuit de samenleving die bijdragen aan leefbaarheid ondersteunen.

3.2.2 Structuurvisie 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 samen 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 Woudontginning Heerenveen - Hoornsterzwaag, deze is gelegen in de Zuidelijke Wouden.

Van provinciaal belang voor dit project is de samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (Lende, Tsjonger en Âlddijp).

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

In de verordening heeft de provincie het bestaand stedelijk gebied begrensd voor alle kernen in Friesland. In onderstaande afbeelding is het bestaand stedelijk gebied van Oudeschoot weergegeven met daarin globaal de ligging van het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. In artikel 3.1.1 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in bestaand stedelijk gebied in afwijking van het woonplan 11 woningen mag bevatten. Zoals aangegeven wordt in dit plan hieraan voldaan.



Afbeelding 9: Begrenzing bestaand bebouwd gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Heerenveen 2040

Algemeen

De omgevingsvisie geeft richting aan de toekomst van de gemeente.

De samenleving en de leefomgeving veranderen snel. In deze verandering is het goed om een gezamenlijk richtpunt te hebben en te bepalen wat onze ambities zijn. De Omgevingsvisie bevat het integrale beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de visie staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Kortom; wat wil de gemeente bereiken in 2040 en wat gaat men daar voor doen tot 2030.

De Omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is bindend voor de gemeente bij de uitwerking van nieuw beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie is een dynamisch document. Ontwikkelingen gaan steeds sneller. Dit vraagt om een flexibele aanpak met de mogelijkheid visies en plannen aan te passen aan voortschrijdend inzicht. Na vaststelling wordt de visie regelmatig geëvalueerd en aangepast. De stip aan de horizon blijft daarbij hetzelfde, maar de route om er te komen wordt daarbij aangepast aan ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

De stip aan de horizon voor 2040 kan als volgt worden samengevat:

"In 2040 is Heerenveen een gezonde, ondernemende en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. We hebben ons onderscheidende profiel als (top)sportgemeente verder versterkt en verbreed. We koesteren de landschappelijke kwaliteit en diversiteit, de uitstekende bereikbaarheid en de (regionale) voorzieningen als reden om hier te wonen en te werken. En we zijn in 2040 een flink eind op weg om de gemeente samen met inwoners en bedrijven klimaatbestendig en klimaatneutraal te maken."

Kernopgaven

Er zijn een aantal kernopgaven opgesteld door de gemeente. Hierbij zijn er twee kernopgaven van belang voor de bouw van woningen, namelijk kernopgave 2 Bouwen aan toekomstbestendige woningen en kernopgave 3 Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen.

Kernopgave 2: Bouwen aan toekomstbestendige woningen

De kwaliteit van bestaande woningen wordt steeds belangrijker. Woningen die al zijn gebouwd moeten aan nieuwe behoeftes worden aangepast om langer mee te kunnen. Daarvoor moet worden geïnvesteerd in de verduurzaming van woningen, maar er kunnen ook aanpassingen nodig zijn om ze geschikt te maken voor zorg of voor andere doelgroepen. De komende jaren ligt de focus op vernieuwen, transformeren en verbeteren van het bestaande woningaanbod. Deze opgave pakken we samen met woningbouwcorporaties, particuliere verhuurders en particulieren op.

Wat betreft nieuwbouw gaan we scherper kijken naar de realisatie van nieuwe projecten. Wat voegen ze toe aan het bestaande woningaanbod? En is er op de langere termijn ook vraag naar deze woningen?

Voor nieuwbouw richten we ons in eerste instantie op het afronden van bestaande woningbouwlocaties en het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Tegelijkertijd houden we ook oog voor. Mogelijk gaat de woningmarkt in de regio veranderen doordat het thuiswerken belangrijk wordt of doordat de Lelylijn wordt aangelegd. De komende jaren verkennen we daarom ook of het realiseren van nieuwe uitbreidingswijken nodig is om iedereen een passende woning te bieden.

We realiseren ons dat wonen meer is dan alleen een kwalitatief goede woning. De inrichting en de beleving van de woonomgeving en de beschikbaarheid van (recreatie)voorzieningen bepaalt in belangrijke mate het woonplezier (zie kernopgave 3).

Kernopgave 3: Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen

De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze dorpen. Dat is ons doel. Dit doen we door bestaande milieuknelpunten op te lossen en door de mogelijkheden voor spelen, bewegen en ontmoeten nadrukkelijker mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door te investeren in een kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk, bieden we een gezond en milieuvriendelijk alternatief voor de auto.

Bij het aanpassen van de openbare ruimte houden we rekening met het veranderende klimaat en willen we biodiversiteit stimuleren. We zullen hierbij stevig inzetten op het vergroenen van de openbare ruimte en de vergroening op particuliere erven stimuleren. We maken een programma voor de groenstructuur, zodat duidelijk wordt welke rol groene gebieden gaan spelen.

Samen met inwoners werken we aan de leefbaarheid van onze wijken en dorpen. Voorzieningen, evenementen en recreatiemogelijkheden dragen allemaal bij aan de leefbaarheid. Hoewel dat wel onze inzet is, zal het moeilijk worden om alle scholen en sportvoorzieningen overal in stand te houden. De samenstelling van de bevolking gaat immers veranderen: het aandeel ouderen neemt toe en de hoeveelheid jongeren neemt af. We zetten daarom in op het bereikbaar houden van voorzieningen.

Ontwikkeling en opgave: Woonbuurten Oudeschoot

Naast de algemene uitgangspunten voor woonbuurten (artikel 6.7.1 van Omgevingsvisie Heerenveen 2040). Geldt specifiek voor Oudeschoot geldt dat veel woningen kort na de oorlog zijn gebouwd. Voor deze buurten is sprake van een verduurzamings- en kwaliteitsopgave. De woningen moeten geschikt worden gemaakt voor de toekomst.

3.3.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota 2016 is het plangebied aangeduid als gebied 3 Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude kernen en linten, echter is dit omdat het perceel eerst bij Marktweg 68 behoorde met haar karakteristieke bebouwing.

Het perceel vindt nu aansluiting bij de Benzweg, wat valt onder gebied 10 overig – witte gebieden.

Het plan zal aansluiten bij de woningen aan de Benzweg.

3.3.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2020 besloten om de woonvisie 2015-2020 met tenminste 2 jaar te verlengen. Ter aanvulling op de woonvisie zijn er een aantal beleidsregels en een actueel woningbouwprogramma toegevoegd aan de woonvisie.

In het Addendum op de Woonvisie (2020) is een voorkeursvolgorde vastgelegd. Op basis van deze voorkeursvolgorde wordt het woningbouwprogramma verdeeld over centrumplannen, bestaande woningbouwlocaties en transformatie van bestaande (leegstaande bebouwing). Nieuwe inbreidingsplannen zijn alleen mogelijk als er voldoende woningbouwruimte in de woningbouwafspraken beschikbaar is.

De gemeenteraad heeft op 1 december 2022 besloten om de huidige woonvisie 2015-2020 met addendum met 1 jaar te verlengen tot 31 december 2023.

3.3.4 Woningbouwprogramma

De regio Zuidoost Fryslân heeft samen met de provincie Fryslân voor de periode 2020-2030 woningbouwafspraken vastgesteld. Binnen deze afspraken geldt voor de gemeente Heerenveen dat in de kernen Heerenveen, Akkrum en Jubbega woningbouw binnenstedelijk vrij is.

Het huidige plan richt zich op betaalbare (starters)woningen. Dit type woning draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave, zowel regionaal vastgelegd in de regionale woondeal Zuidoost Fryslân, als in het lokale woonbeleid. Er is een tekort aan betaalbare (koop)woningen in de gemeente Heerenveen.

Door de bouw van de twee geschakelde woningen en het opdichten van het lint vindt een kwaliteitsimpuls plaats. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van de leefbaarheid in het gebied en de kwaliteit van het dorpslandschap.

3.3.5 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

In voorliggend geval wordt er een bouwvlak, bestemmingswijziging en worden er 2 woningeneenheden toegevoegd.

De ontwikkeling voorziet in de grote vraag naar woningen in Nederland en de gemeente Heerenveen. Door groei van het aantal huishoudens moeten er de komende jaren nieuwe woningen worden gebouwd. In regionaal verband is afgesproken dat in de gemeente Heerenveen in de periode van 2016 tot 2026 ongeveer 1.300 woningen worden gebouwd.

Het plan zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst door welstand.

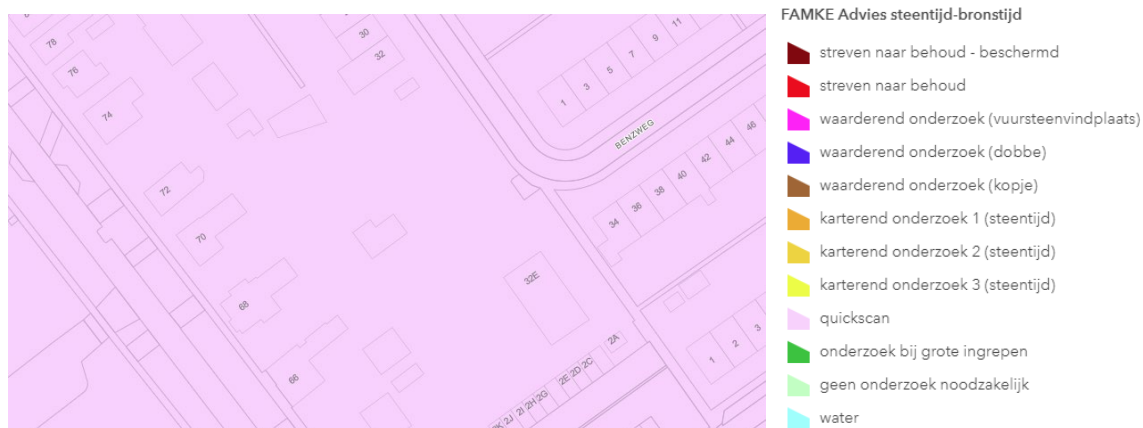
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

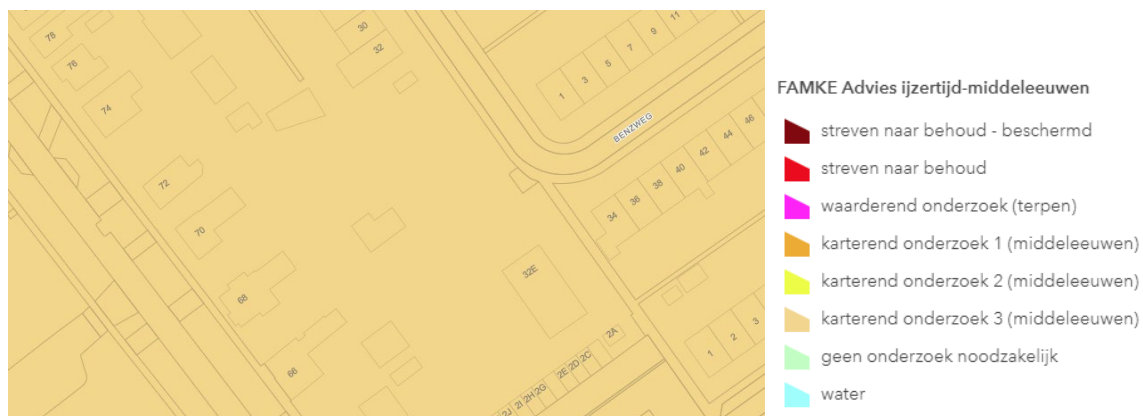
4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Om te bepalen of er archeologisch onderzoek nodig is heeft de provincie Fryslan de Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gemaakt. Voor twee perioden zijn hierop adviezen gegeven met betrekking tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Figuur 5: FAMKE steentijd-bronstijd (bron: Provincie Friesland)



Figuur 6: FAMKE IJzertijd-middeleeuwen

Voor de periode steentijd-bronstijd beveelt de provincie aan om bij ingrepen met een oppervlakte van 5000 m² of meer een quickscan uit te voeren.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen kunnen zich resten bevinden uit de vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Conclusie

Aangezien het gebied kleiner is dan deze oppervlakte is er geen onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie geeft geen beperkingen voor het plan.

4.2 Bodem

Het perceel is tuin van een bestaande woning geweest. Dit heeft mogelijk gevolgen gehad op de kwaliteit van de bodem. Er is beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit het oogpunt van volksgezondheid en milieu de kwaliteitsnormen voldoet. Ook moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Om dit te kunnen beoordelen is een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd.

Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 3 aan de toelichting.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3 Ecologie

Om te bepalen of er mogelijk beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn is een ecologisch quickscan uitgevoerd.

Uit de QuickScan is gebleken dat er een mogelijk algemene broedvogels en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen voor deze soortgroepen enkele mitigerende maatregelen genomen te worden.

Lichtverstoring op verblijfplaatsen van vleermuizen dient voorkomen te worden. Voor algemene broedvogels heeft het de voorkeur om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien de werkzaamheden starten aan het begin van het broedseizoen dienen broedgevallen preventief voorkomen te worden. Indien de werkzaamheden starten te midden van het vogelbroedseizoen dient het plangebied door een ter zake kundige ecooloog gecontroleerd en vrijgegeven worden.

Natuurinclusief bouwen

Geadviseerd wordt om rekening te houden met de natuur tijdens het bouwen. Dit noemen we natuurinclusief bouwen. Hierbij moet er worden gedacht aan het toepassen van inbouwstenen voor vogels en vleermuizen. In het plan zal er bij elke woning een vogel- en vleermuis nestkast worden opgenomen. Daarnaast is er voldoende groen in de omgeving aanwezig voor insecten, vogels en vleermuizen.

Stikstof

Om inzicht te krijgen in de effecten op naastgelegen Natura 2000-gebieden is er een stikstof berekening gemaakt doormiddel van de rekentool AERIUS.

Uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende natuurgebieden.

CONCLUSIE

Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor het plan.

De quickscan en het aanvullende onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 4 en het stikstofrapport als bijlage 5.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is in deze situatie niet relevant.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Het voorliggende plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk langs de Benzweg. Omdat het plangebied binnen de zone van de Rijksweg A32 is gelegen valt deze onder de invloedssfeer van deze weg. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek verricht door een adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 6.

Conclusie

Door de nieuwe ontwikkeling worden er woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Rijksweg A32 bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh met 5 dB overschreden.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaaï zijn niet doelmatig of stuiten op landschappelijk, verkeerskundige of financiële bezwaren. Er dienen derhalve maatregelen bij de ontvanger getroffen te worden.

Vanwege de A32 wordt een hogere waarde van 53 dB verzocht bij de gemeente Heerenveen.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek bedraagt 55 dB. Voor de toekomstige woning dienen aanvullende berekeningen uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de gevels, waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Eindconclusie Wgh

De realisatie van de nieuwe woning is mogelijk na de verlening van hogere waarde van 53 dB voor de geluidshinder afkomstig van de Rijksweg A32.

4.5 Milieuzonering

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Er zijn in de nabije omgeving bedrijven met categorie 2 en 3.2 gelegen.

Analyse

De richtafstanden voor bedrijven met categorie 2 is 30m en die voor 3.2 100m. De bedrijven uit categorie 2 bevinden zich op 150m en categorie 3.2 op 250m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen.

Conclusie

Eenzijds kan op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden vastgesteld dat ondanks de ontwikkeling op het perceel voldaan kan worden aan de afstandseisen uit de publicatie en de wet.

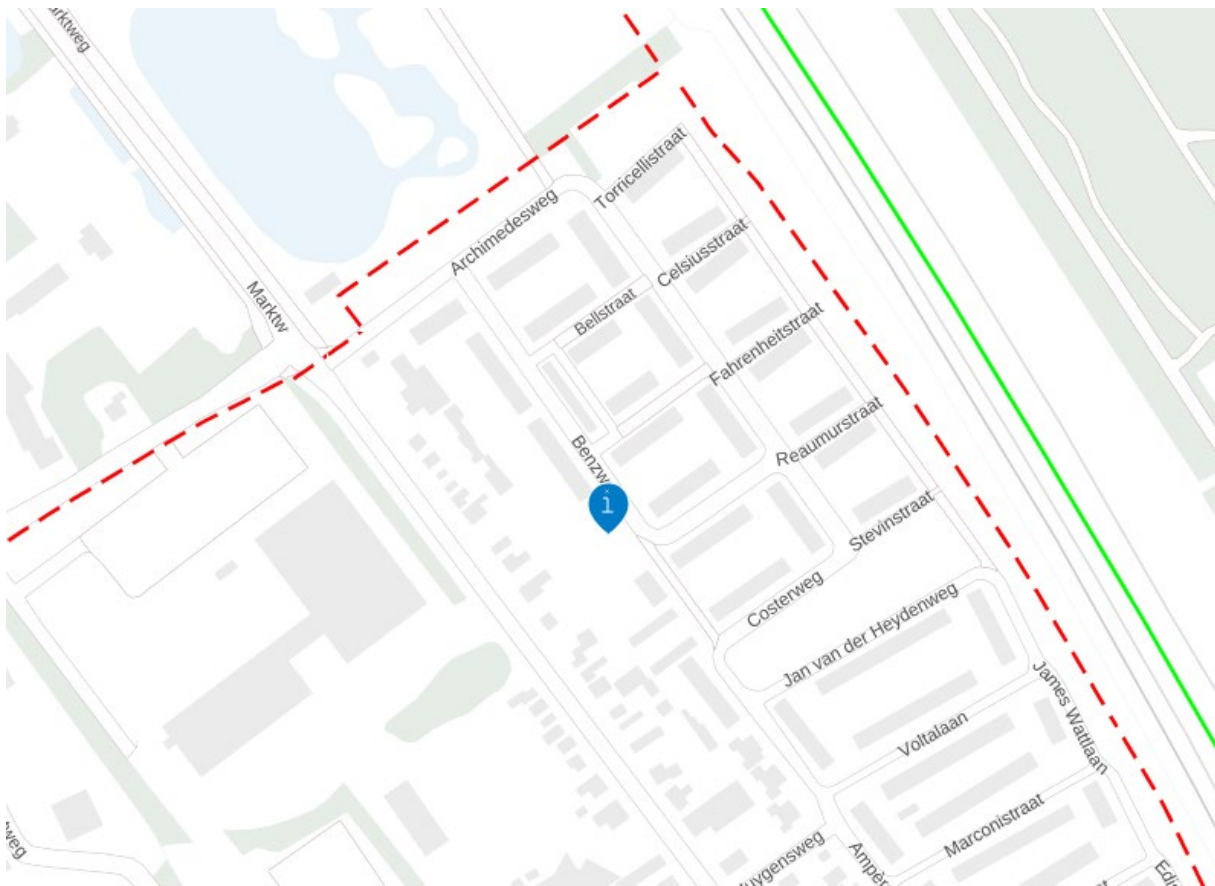
Anderzijds vormt de ontwikkeling geen probleem, gelet op de afstand eisen zoals omschreven in de publicatie, voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Aan de minimale richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van kaart een gas-buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze buisleiding is op meer dan 200m afstand gelegen.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft, m.u.v. de A32. De A32 is op meer dan 200m afstand gelegen. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn 600m afstand. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. (Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend wijzigingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming wijzigt van een woonbestemming naar een woonbestemming, hierbij worden er 2 woningen toegevoegd.

In de omgeving van de Benzweg wordt er voornamelijk in de openbare parkeervakken langs de straat geparkeerd. Daarnaast zijn er enkele woningen die 1 eigen parkeerplaats hebben op eigen terrein.

In onderhavig plan zal op dezelfde wijze worden geparkeerd.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor de woningen is uitgegaan van de Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren (vastgesteld 7-10-2021).

Voor een laagsegment woning in de rest van de bebouwde kom betreft het aantal parkeerplaatsen 1,4 stuks per woning. Dit komt voor onderhavig plan neer op $2 \times 1,4 = 2,8$ parkeerplaatsen.

Op het eigen terrein is ruimte voor 2 parkeerplaatsen de overige 0,8 parkeerplaatsen kunnen in het openbare gebied worden opgelost.

Eén en ander overeenkomstig de situatietekening, zoals deze als bijlage 2 bij de toelichting is bijgevoegd.

Conclusie

De ontsluiting van het erf vindt via een eigen inrit plaats en het parkeren hoofdzakelijk op eigen erf met voldoende parkeerplaatsen, zodat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 2 extra woningen. De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet Natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rottige Meenthe & Brandemeer' bedraagt circa 8 kilometer. Aangezien het voorliggende plan slechts voorziet in het toevoegen van twee woningen is geoordeeld dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden. Er is, gezien de aard en omvang van het plan, geen sprake van een planMER-plicht.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure nodig.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het nationaal beleid komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

4.10.2 Watertoets

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Friesland nodig.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

Watertoets

Voor dit voornemen is op 1 november 2022 de digitale watertoets doorlopen. Voor het plangebied is het Waterschap Friesland het bevoegd gezag.

Op basis van deze toets is de conclusie:

- Normale procedure.

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Hieronder staat het advies vanuit het waterschap weergegeven:

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater.

Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk.

Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Het plangebied valt onder het dorpen landschap en zal voornamelijk bestaan uit onverhard terrein. Op dit terrein is voldoende ruimte om het hemelwater op te vangen (klimaat adaptief terrein). Daarnaast zal het regenwater afkomstig van daken op het eigen terrein worden gebufferd en worden geïnfiltreerd in de bodem. Dit kan middels kratten die in de bodem worden geplaatst. Hiermee worden wateroverlast en droogte zo ver als mogelijk voorkomen.

Conclusie watertoets

Er is een kleine toename in verharding, dit wordt gecompenseerd d.m.v. infiltratie van het water.

Afvalwater

In de nabijheid van het perceel bevindt zich een openbaar rioolstelsel. De woningen zullen hierop worden aangesloten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming. De aanvraag voor de normale procedure is gedaan en deze zal na overleg worden toegevoegd aan deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen-2'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het wijzigingsplan 'Benzweg naast nummer 32 te Oudeschoot' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het wijzigingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij het college van burgemeester en wethouders (het bevoegd gezag) naar voren kunnen worden gebracht.

Het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van [datum] tot en met [datum]. Tijdens deze periode zijn er [wel/geen] zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Er zal wel een kostenverhaalsovereenkomst worden opgesteld.

Bijlagen