

# Bestemmingsplan Gorredijk – De Vrieswijk

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Bestemmingsplan “Gorredijk – De Vrieswijck”

Plannaam: Gorredijk – De Vrieswijck  
IMRO-code: NL.IMRO.0086.05BPDEVRIESWIJCK-0301  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: September 2023



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>8</b>
2.1	HET PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	10
3.2	BEELDKWALITEITSPAN .....	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>20</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
5.1	GELUID .....	28
5.2	BODEMKWALITEIT .....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	32
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.5	GEUR .....	38
5.6	ECOLOGIE .....	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	42
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	43
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>45</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	45
6.2	WATERPARAGRAAF .....	46
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>48</b>
7.1	INLEIDING .....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>51</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSpraak .....</b>	<b>52</b>
9.1	INSpraak .....	52
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>55</b>	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPAN .....	55
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	56
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	57

BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 6	AANVULLEND VLEERMUIZENONDERZOEK .....	60
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	61
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	62
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT .....	63
BIJLAGE 10	WATERSTRUCTUURPLAN .....	64
BIJLAGE 11	EINDVERSLAG INSpraak .....	65

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige bedrijfslocatie van De Vries Kozijnen aan de Jodocus Heeringastraat in Gorredijk, gemeente Opsterland. Na sluiting van de fabriek in 2013 is in 2015 gestart met de sloop van de bedrijfsbebouwing behorend bij deze voormalige timmerfabriek. Buiten het voormalige kantoorpand dat in de huidige situatie nog aanwezig is, is de locatie al jaren een braakliggend terrein.

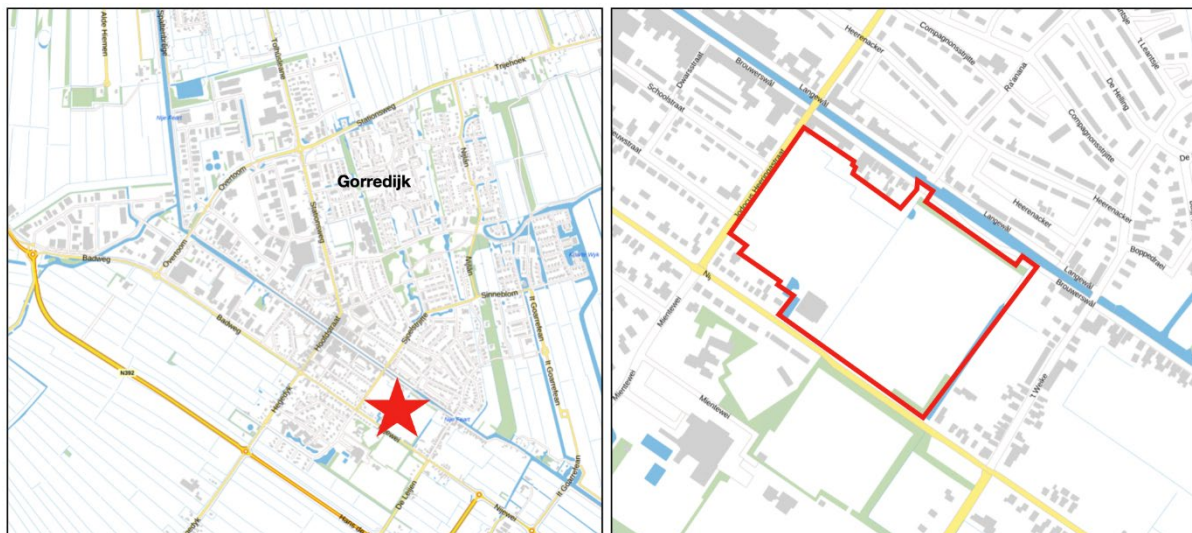
Het is van belang dat deze plek weer betekenis krijgt. Initiatiefnemer is voornemens om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Concreet gaat het om de realisatie van maximaal 95 woningen met een gedifferentieerd woonprogramma.

De gemeente Opsterland heeft op 19 januari 2021 met een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van de planlocatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Gorredijk Kom” van de gemeente Opsterland. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jodocus Heeringastraat en de Nijewei, in het zuidelijke deel van de kern Gorredijk. Het betreft alle bedrijfsgronden die behoorden tot de voormalige timmerfabriek. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Gorredijk (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Gorredijk en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Gorredijk – De Vrieswijck” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0086.05BPDEVRIESWIJCK-0301) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;

- plantoelichting.

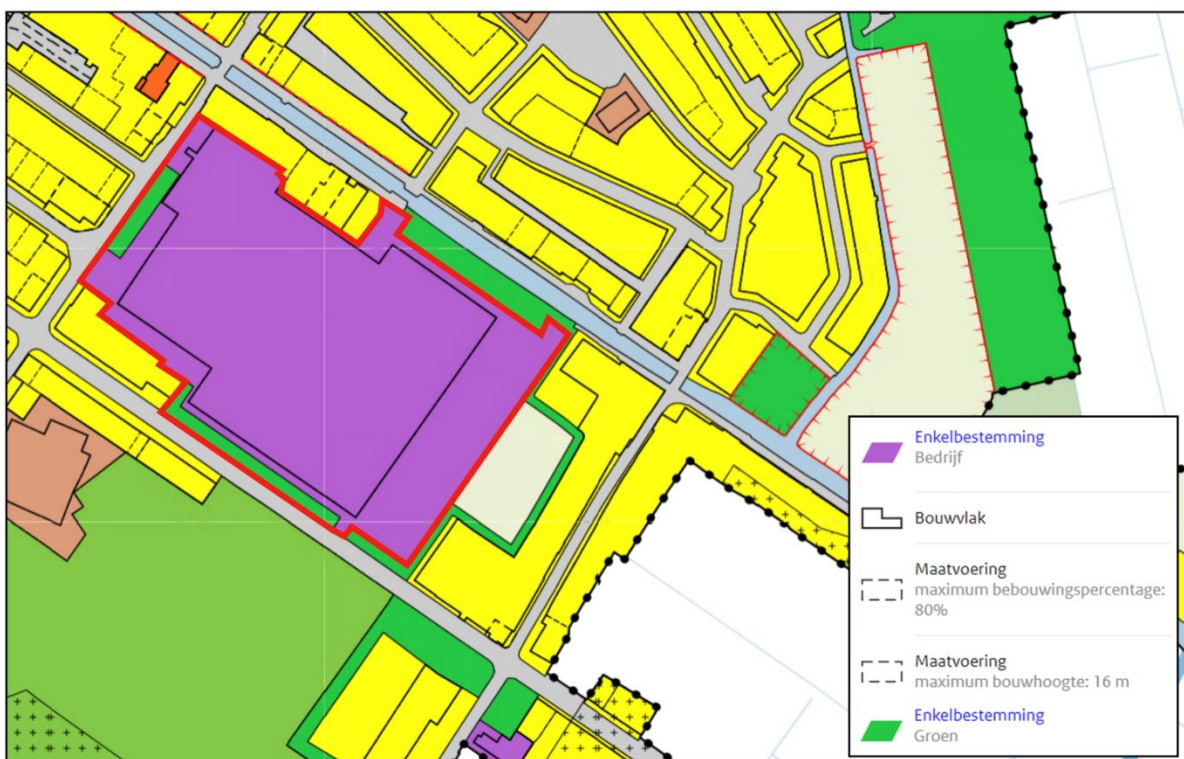
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Gorredijk Kom" van de gemeente Opsterland. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan "Gorredijk Kom". Met de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijving bestemming(en)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Gorredijk Kom" de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Daarnaast is het plangebied ter plaatse van de bedrijfsbestemming voorzien van een bouwvlak en gelden er maatvoeringseisen voor de toegestane bebouwing. Hierna wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.

#### Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, met daaraan ondergeschikt onder andere (ontsluitings)wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

### *Bestemming ‘Groen’*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, bebossing, wegen en paden en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn ook ondergeschikte voorzieningen zoals tuinen en erven, in- en uitritten en waterlopen en waterpartijen toegestaan.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van de planlocatie ten behoeve van woningbouw. Het bouwen en gebruiken van reguliere woningen is niet in overeenstemming met de ter plekke geldende bedrijfsbestemming. Hiervoor ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels.

De gemeente Opsterland is bereid de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien en de gronden binnen het plangebied te voorzien van de bestemming ‘Wonen’. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Fryslân en de gemeente Opsterland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2      BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.1      Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Nijewei en de Jodocus Heeringastraat, in het zuidelijke deel van de kern Gorredijk. De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonfuncties. Direct ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Nijewei, is sportcomplex Kortezwaag gevestigd.

Het plangebied wordt voornamelijk begrenst door achterzijden van naburige woonpercelen en groenpercelen.

“De Vries Gorredijk” is voor veel mensen nog steeds een begrip. Het was als bedrijf, dat zijn naam had gekoppeld aan het dorp, een belangrijke werkgever en onderneming in de regio. De planlocatie ligt dan ook in het geheugen van velen verankerd. Binnen de begrenzing van het plangebied is in de bestaande situatie enkel nog het voormalige kantoorpand aanwezig. De overige bedrijfsbebouwing is jaren geleden al gesloopt. Het plangebied bestaat dan ook voornamelijk uit braakliggend terrein.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en enkele straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1      Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden plangebied, met rechts het voormalige kantoorpand (Bron: Quicksan natuurwaardenonderzoek Jodocus Heeringastraat Gorredijk)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de sloop van het voormalige kantoorpand en de realisatie van maximaal 95 woningen, bestaande uit projectmatige woningen en uitgifbare kavels, met de bijbehorende voorzieningen zoals toegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterpartijen. Deze ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De projectmatige woningen worden in minimaal twee fasen uitgevoerd. Ondanks dat sprake is van een gefaseerde ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan voor de gehele herontwikkeling voorzien in directe eindbestemmingen.

Er is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod. Zo worden er onder andere levensloopgeschikte woningen gebouwd voor senioren in de vorm van tweekappers en rijwoningen, maar ook eengezinswoningen in meerdere woningtypologieën. Bij het uitwerken van de gewenste verkaveling is niet alleen nagedacht over kavelfmetingen passend bij de doelgroep, maar ook over de juiste positionering in het plan en de gewenste woningtypologie per doelgroep. De kavelfmetingen variëren van circa 450 m<sup>2</sup> tot circa 2.800 m<sup>2</sup>.

Naast de verkaveling is er ook voldoende aandacht voor de inpassing van overige van belang zijnde voorzieningen zoals wijkgroen, water en ontsluitingsroutes.

Er is rekening gehouden met het bestaande fietsrouten netwerk en het wandelnetwerk. Het plan krijgt een ontsluiting aan de Brouwerswal voor wandelaars en fietsers. Dit is een logisch vervolg van het fietspad door de groene long.

Voor het autoverkeer zijn er drie ontsluitingen. Er komt een ontsluiting aan de Nijawei en twee ontsluitingen aan de Jodocus Heeringastraat. Hiermee is ook rekening gehouden met voldoende ontsluitingsmogelijkheden bij calamiteiten, en voor afvalinzameling en onderhoud. Het gebied wordt ingericht als 30 km/uur zone waarbij de auto te gast is.

De woningen die worden gesitueerd aan de Nijawei krijgen één inrit per twee woningen, hier zal een dam met een duiker worden geplaatst.

In het stedenbouwkundig ontwerp is tevens rekening gehouden met de bestaande Noordoost-Zuidwest structuur, deze wordt gevolgd. Het plan heeft een ruime opzet waarbij gebruik wordt gemaakt van groen en water. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en er worden nieuwe aangeplant. In het hart van het plan komt een waterpartij met veel groen. Dit draagt bij aan een prettige en fijne leefomgeving waarbij ruimte is voor een bij de omgeving passende biodiversiteit. Direct ten oosten van de bedoelde waterpartij is ruimte gereserveerd voor speeltoestellen. Openbaar groen wordt afgescheiden door een trottoir, sloot, greppel of weg zodat geen versnippering ontstaat.

### 3.2 Beeldkwaliteitsplan

#### 3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van voorliggend plan heeft TWA Architecten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste stedenbouwkundige principes die ten grondslag liggen aan dit plan. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.



### 3.2.2 Hoofdprincipes

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit een samenhangende wijk, die een onderscheidend en gedifferentieerd programma te bieden heeft. De sterke verbondenheid van Gorredijk met het water wordt doorgetrokken.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie plangebied (Bron: TWA Architecten)

Het stedenbouwkundige plan heeft een duidelijke structuur als ruimtelijke drager, die gelinkt is aan de bestaande structuren. Met als duidelijke evenwijdige lijnen de Nijewei, Brouwerswal, Jodocus Heeringastraat, Nieuwestraat en de Schoolstraat.

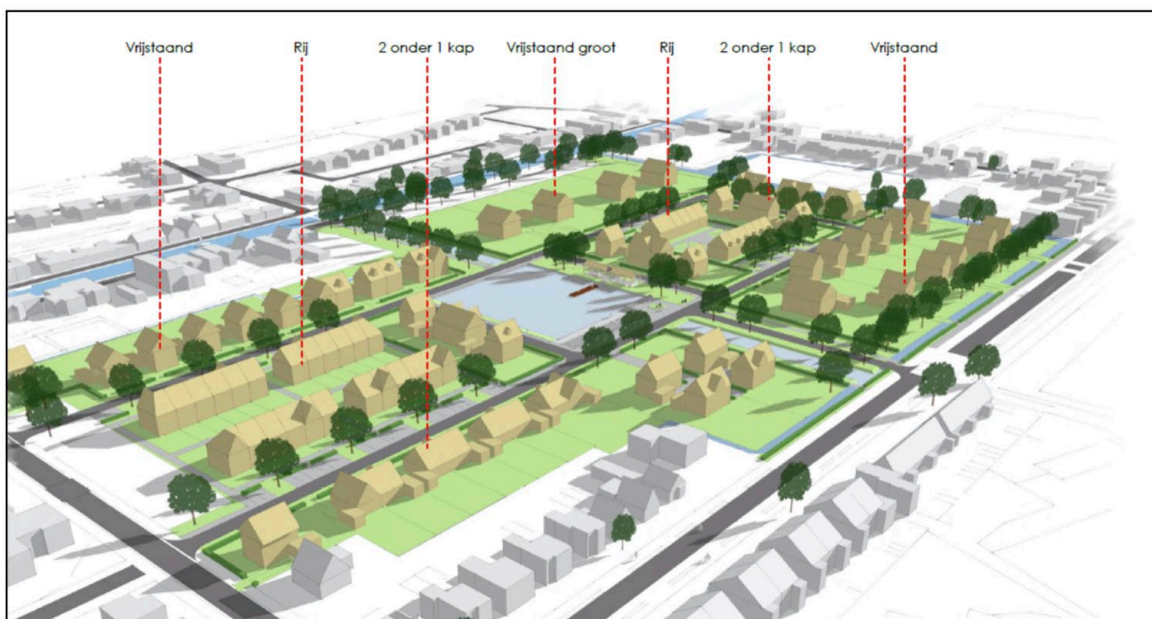




Afbeelding 3.2 Aansluiting op de omgeving (Bron: TWA Architecten)

Het nieuwe stedenbouwkundige plan sluit perfect aan op deze evenwijdige lijnen met als extra toevoeging de water- en groenpartij, fungerend als hart van de wijk.

Variatie in woningtypologieën is een belangrijk element die variatie en levendigheid in het ontwerp brengt. De wijk bestaat uit vier verschillende woningtypologieën, dus voor elke doelgroep een passende woning.

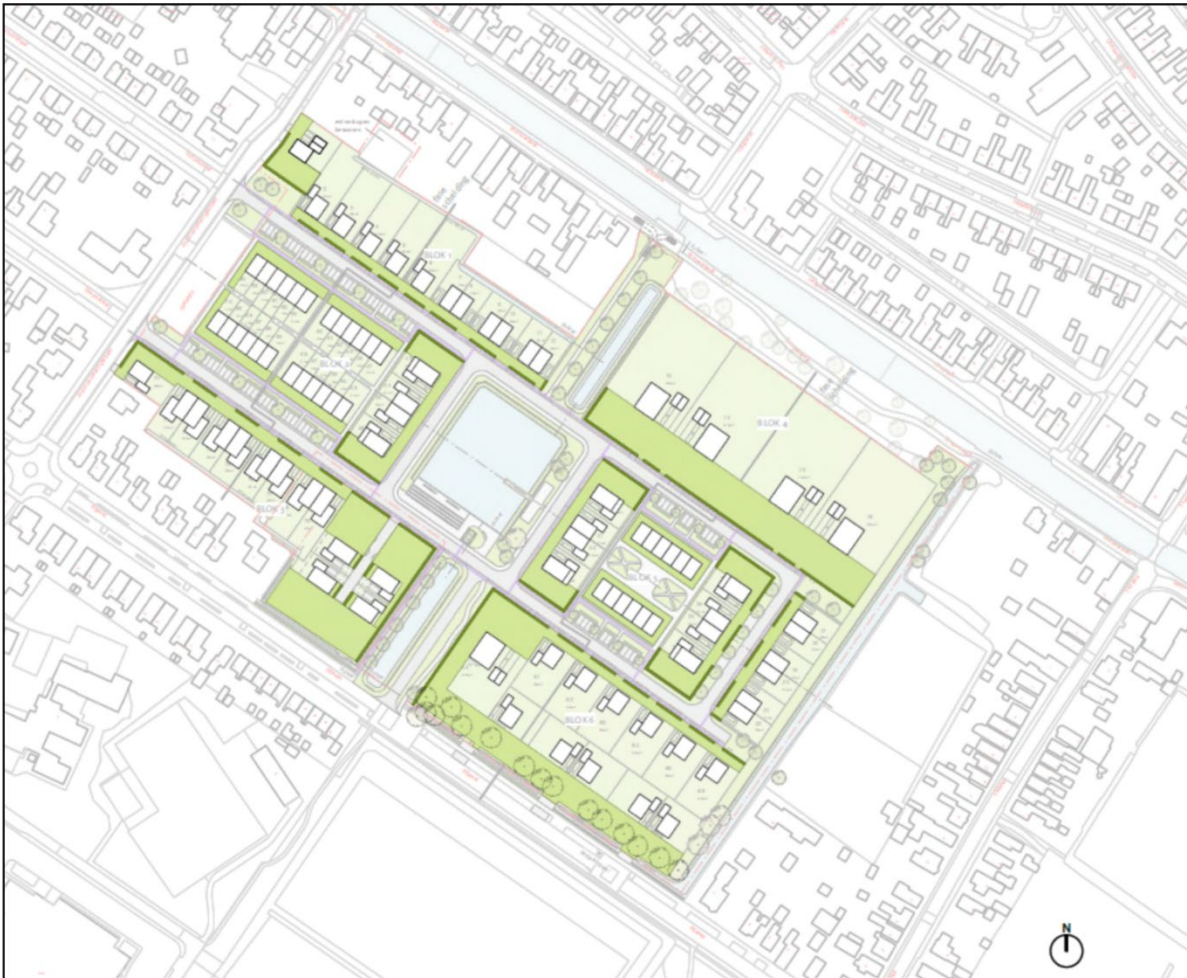


Afbeelding 3.3 Gedifferentieerd woonprogramma (Bron: TWA Architecten)

### 3.2.3 Groenstructuur

De tuindorp gedachte sluit perfect aan op de identiteit van Gorredijk en is sturend voor het stedenbouwkundig plan: groene lommerijke lanen en hoven en een groene centrale ontmoetingsplek.

De kracht van Gorredijk is natuur in de vorm van groen en water. Zo veel mogelijk groene voortuinen met hagen rondom zijn een onmisbare aanvulling om de buurt het gewenste groene karakter te geven. De voortuinen zorgen ervoor dat het groene karakter de overhand krijgt. De diepe voortuinen geven een villa/dorps beeld en de ondiepe tuinen vormen een groene straatwand. Blok vijf heeft als aanvulling een groen hof aan de binnenzijde. Aangezien hagen belangrijk zijn voor een groene tuindorpuitstraling zijn ze een vast onderdeel in het plan.



Afbeelding 3.4 Groenstructuur (Bron: TWA Architecten)

### 3.2.4 Waterstructuur

Het water is de verbindende natuurlijke factor in de wijk samen met de groenstructuur. De vijver bevindt zich centraal in de wijk, waar omheen alles gepositioneerd is. De centrale vijver heeft een recreatieve functie en dient als ontmoetingsplek waar mensen kunnen bijpraten of genieten van de natuur. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door bijvoorbeeld een steiger, getrapte elementen richting de vijver, zitgelegenheden, etc. De uitvoering van de oevers is nader te bepalen.



### 3.2.5 Verkeersstructuur

Minimale verkeersruimte door de lange evenwijdige wegen. De verkeersstroming is doorlopend, omdat er geen doodlopende wegen zijn.

De dorpse sfeer wordt gecreëerd door gezamenlijk/gedeeld gebruik van de straat. Waarbij automobilisten, fietsers en voetgangers naast elkaar bewegen. Gezamenlijk gebruik van dezelfde straat, waardoor een intieme sfeer ontstaat met smalle straten en veel groen.

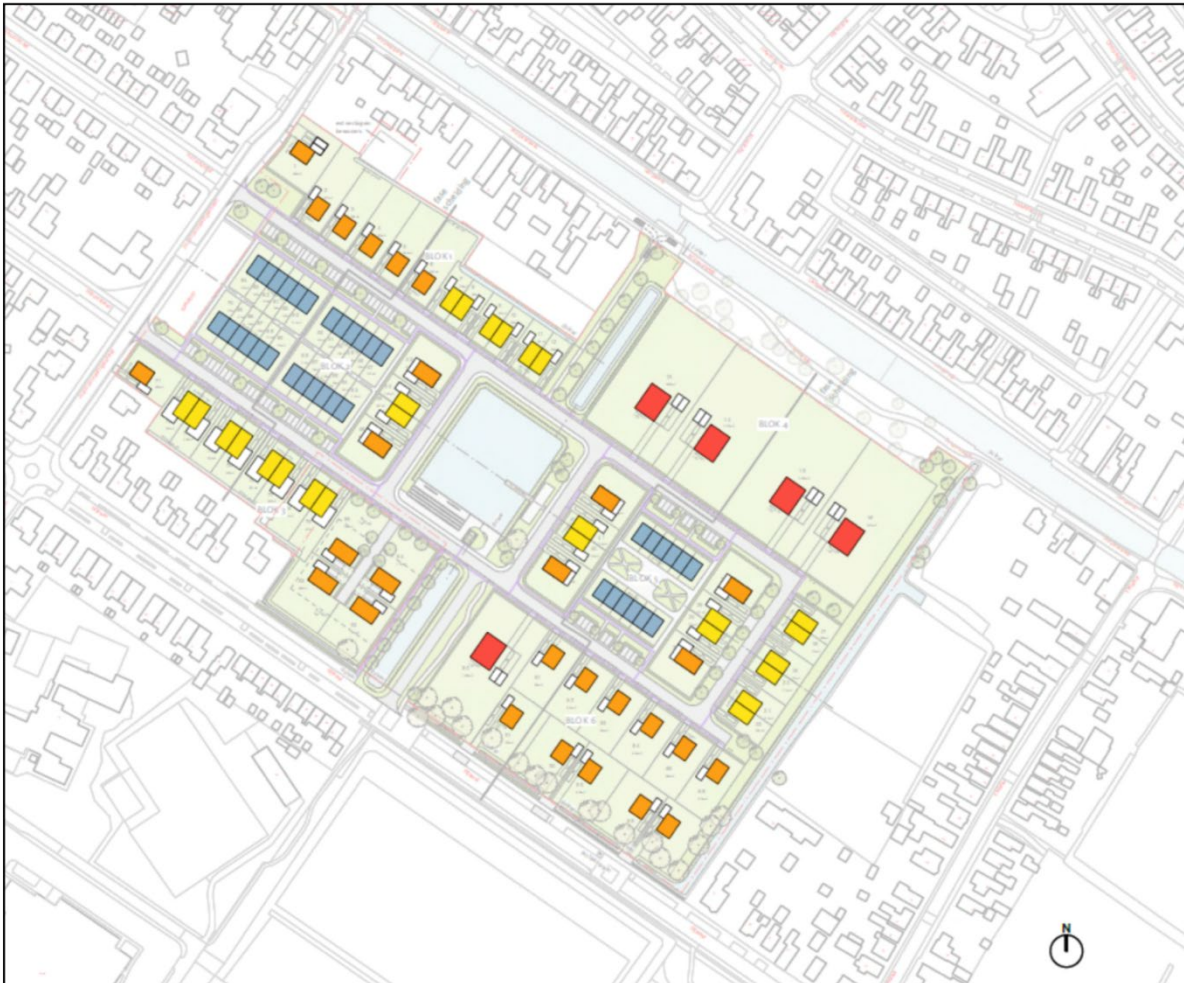


Afbeelding 3.5 Dorpse sfeer gezamenlijke straten (Bron: TWA Architecten)

In principe parkeren de bewoners op hun eigen terrein, om de natuurlijke en prettige sfeer op de straat te behouden. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is wordt een parkeergelegenheid aan de weg gerealiseerd. De parkeergelegenheid aan de weg dient de tuindorp sfeer niet tegen te gaan. De parkeerplekken worden omsloten met natuurlijke elementen, zoals heggen en bomen, waardoor de tuindorp sfeer intact blijft. In de openbare groenstrook zijn enkele parkeerplekken aanwezig voor bezoek. Deze plekken worden uitgevoerd in een volwaardige verharding.

### 3.2.6 Verkaveling

Het plan biedt ruimte voor 95 woningen in een mix van vrijstaande, twee onder één kap en rijwoningen. Het plan telt 36 rijwoningen, 20 twee onder één kap woningen, 24 vrijstaande woningen en 5 grote vrijstaande woningen (specials).

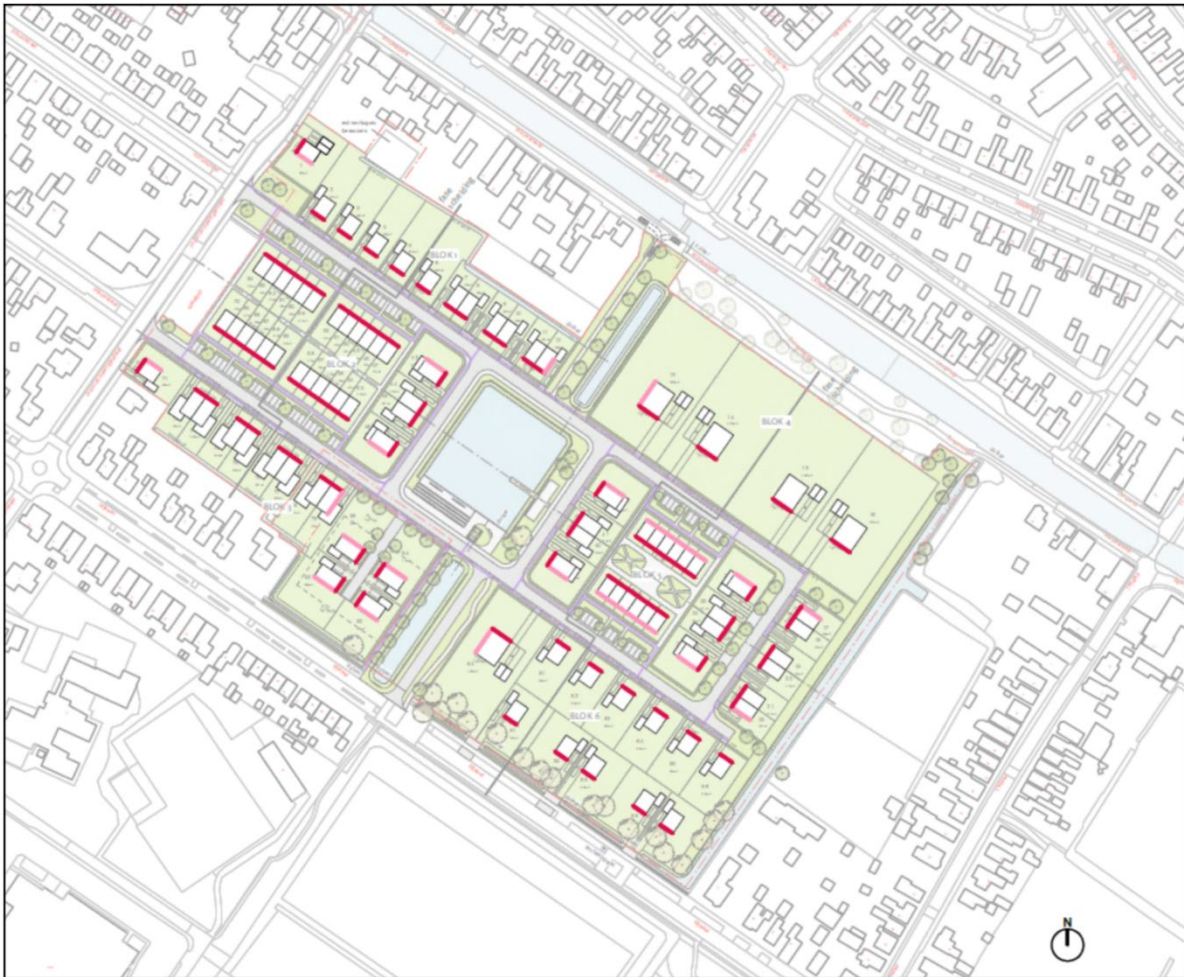


Afbeelding 3.6 Verkaveling (Bron: TWA Architecten)

Om een levendig straatbeeld te realiseren worden de verschillende woning typologieën afgewisseld. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing langs de Nijwei. De wijk bestaat uit een gedifferentieerd maar samenhangend geheel, dat aansluit op het bestaande Gorredijk.

De woningen zijn voorzien van een voorgevel gericht naar de weg. Beeldbepalende woningen zijn voorzien van twee representatieve gevels, die in regime verschillen. De hofwoningen in blok vijf zijn een uitzondering en hebben de voorgevel gericht op het hof. De gevel gericht op de straat is een representatieve gevel, die oogt als een voorgevel.

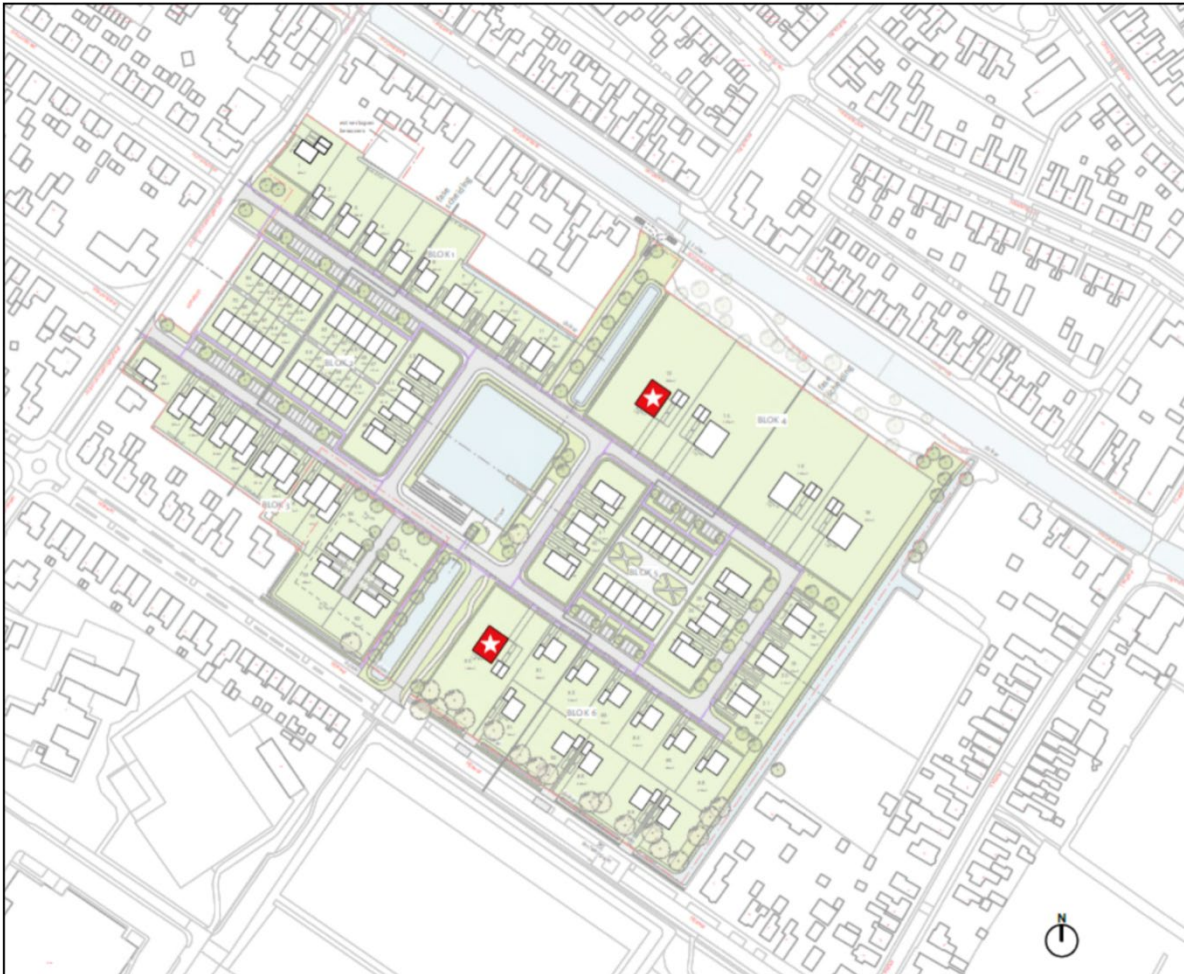




Afbeelding 3.7 Representatieve gevels (Bron: TWA Architecten)

De voorgevels van de woningen zijn gericht op de weg en zijn normaliter de voornaamste/representatieve gevels van de woning. Zijgevels zijn vaak eenvoudig vormgegeven of zelfs blind, omdat hier de focus niet op ligt. In het project zijn een aantal beeldbepalende woningen aanwezig op de hoeken, die dienen als “boekensteun”. De voorgevels zijn zorgvuldig vormgegeven met gepaste gevelelementen als raamopeningen, dakkapellen, decoraties, etcetera. De voorgevel heeft het hoogste regime en vervolgens de representatieve gevel, die aansluit op de vormgeving van de voorgevel maar is ondergeschikt. Het gaat erom dat de representatieve gevels ook gepaste gevelelementen (kan met dakkapel, openslaande tuindeuren, voldoende raamopeningen, decoraties, erker, etc.) bevatten en niet eindigen als standaard eenvoudige/blinde gevel.

In een stereotypisch dorp staan markante gebouwen, die de herkenbaarheid vergroten in het dorp en onderscheidende architectuur bieden, die het straatbeeld verlevendigen. In Gorredijk is op een aantal zichtlocaties ruimte voor bijzondere woningen, die herkenbaar zijn in de wijk.



Afbeelding 3.8 Specials (Bron: TWA Architecten)

De “specials” dienen als herkenningspunt in de wijk en staan op markante plekken. Het zijn bijzondere woningen die iets speciaals doen voor de wijk. De woningen hebben een hoogwaardige en onderscheidende architectuur, die bijdragen aan de levendigheid van het straatbeeld. De “specials” hebben de kans om zich te onderscheiden van de rest. Een unieke uitstraling of herkenbaarheid kan op verschillende manieren gerealiseerd worden, bijvoorbeeld door:

- De woning een witte uitstraling te geven, wat hem uniek maakt in de wijk.
- Samengestelde of gecombineerde massa's toe te passen, waardoor de woning een unieke/herkenbare uitstraling heeft (Waardoor het kan neigen naar een moderne vernieuwingsstijl/jugendstil woning).

De projectmatige woningen hebben standaard een langskap. Om een levendig maar samenhangend straatbeeld te creëren zijn er verbijzonderingen aangebracht in de projectmatige woningen. De verbijzonderingen hebben betrekking op de kap of dakrand.





Afbeelding 3.9 Verbijzondering projectmatige woningen (Bron: TWA Architecten)

Voor de projectmatige woningen worden randvoorwaarden opgesteld voor de massa en verbijzonderingen daarvan om een levendig en samenhangend beeld te creëren in de nieuwe wijk. De projectmatige woningen hebben standaard een langskap. Door verbijzonderingen in kap/dakrand aan te brengen wordt stedenbouwkundige levendigheid in de wijk verkregen.

Op enkele plekken in het stedenbouwkundig plan is een “speciale verbijzondering” aanwezig. Aan deze plekken wordt een specifieke randvoorwaarde gehangen en dat is:

- De twee onder één kap woningen moeten symmetrisch zijn.
- Minimaal één dwarskap is aanwezig in de massa.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’ (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 3.2.2 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Opsterland (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

### 3.2.3 Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is er sprake van in totaal 95 woningen binnen het plangebied. De gemeente Opsterland heeft in haar principebesluit van 19 januari 2021 aangegeven dat voor voorliggend plan een parkeernorm geldt van twee parkeerplaatsen per woning.

De parkeerbehoefte bestaat in de gewenste situatie dan ook uit ( $2 \times 95$ ) 190 parkeerplaatsen.

Zoals zichtbaar op afbeelding 3.2 (zie ook bijlage 1) worden de kavels voor alle vrijstaande woningen en tweekappers voldoende ruim om te kunnen voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ter plaatse van de rijwoningen is met haakspaarvakken tevens voorzien in voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeereis te kunnen voldoen.

In de planregels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en/of in de directe omgeving. Gezien het vorenstaande worden geen belemmeringen verwacht.

### 3.2.4 Verkeersgeneratie

In de nieuwe situatie is er sprake van in totaal 95 woningen binnen het plangebied. Op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in paragraaf 3.2.2, geldt op basis van de CROW-publicatie een te verwachten gemiddelde verkeersgeneratie per vrijstaande woning van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Door de vrijstaande woning als uitgangspunt te nemen wordt er, ondanks dat sprake is van een gedifferentieerd woningaanbod, een worst-case scenario in beeld gebracht in relatie tot de te verwachten verkeersgeneratie.

De verkeersgeneratie bedraagt in de gewenste situatie dan ook hooguit ( $8,2 \times 95$ ) 779 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Zoals eerder al aangegeven in paragraaf 3.1 en zichtbaar op afbeelding 3.1, wordt er ten behoeve van de ontwikkeling voorzien in een nieuwe interne wegenstructuur en bijbehorende nieuwe ontsluitingsroutes. Hiermee wordt een overzichtelijke en verkeersveilige verkeerssituatie gecreëerd. De omliggende wegenstructuur is zodanig ingericht dat het te verwachten aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan worden afgewikkeld.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat de bestaande bedrijfsbestemming van het plangebied reeds een hogere verkeersgeneratie kent. Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (functie: bedrijfs arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)), bedraagt de te verwachten verkeersgeneratie binnen het huidige planologische regime circa ( $32.000 \times 10$ ) 3.200 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hiermee is per saldo sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

### 3.2.5 Conclusie verkeer en parkeren

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 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.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

##### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

##### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

##### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

##### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over relatief kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

*Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien sprake is van een toevoeging van maximaal 95 woningen op één woningbouwlocatie waar sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de te realiseren woningen. Het voorgenomen plan wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets dient te worden doorlopen.

#### Laddertoets

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

*Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van maximaal 95 woningen met een gedifferentieerd aanbod in de kern Gorredijk. Bij het bepalen van het gewenste woningaanbod binnen het plan is onder andere samengewerkt met een lokale makelaar, om zodoende het aanbod optimaal te kunnen afstemmen op de huidige lokale woningvraag. Dit heeft geleid tot een aanbod dat in balans is met de marktvrage.

Met de nieuwbouw van de woningen wordt dan ook voorzien in een actuele lokale en gemeentelijke behoefte. Gezien de omvang en aard van de ontwikkeling, waarbij in beginsel wordt gebouwd voor de lokale behoefte, wordt gesteld dat het ruimtelijk verzorgingsgebied zich in voorliggend geval beperkt tot de gemeente Opsterland en de direct omliggende gemeenten.

*Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling*

De gemeente Opsterland maakt onderdeel uit van de regio Zuidoost-Fryslân. De regio Zuidoost-Fryslân (gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf) heeft in 2018/2019 regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026. De hieruit voortvloeiende woningbouwprogrammering is echter al weer gedateerd, en sluit niet meer optimaal aan op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve marktvrage.

Op dit moment is de regio in overleg met de provincie voor het maken van nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030. Vooruitlopend op de nieuwe afspraken hebben de regiogemeenten gevraagd nu al

duidelijkheid te krijgen over al in ontwikkeling zijnde woningbouwplannen. Per gemeente is een shortlist aan woningbouwplannen opgesteld. De provincie heeft akkoord gegeven op deze shortlisten, waaronder die van de gemeente Opsterland. Met het akkoord op de shortlist van de gemeente Opsterland kan worden doorgedaan met de ontwikkeling van vijf woningbouwplannen in de gemeente. Voorliggend plan is één van de vijf woningbouwplannen binnen de gemeente Opsterland die hiermee is geaccordeerd door de provincie Fryslân.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voorziet in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de gemeente Opsterland, en het dorp Gorredijk.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 waar nader wordt ingegaan op het gemeentelijke woonbeleid.

#### *Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied*

De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkel-/inbreidingslocatie die onderdeel uitmaakt van een bestaand bebouwingsgebied, en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid en het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân**

#### *4.2.1.1 Algemeen*

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. Veel provinciaal beleid, programma's en projecten raken de Friese leefomgeving waarin mensen wonen, werken, zich verplaatsen, elkaar ontmoeten en recreëren. In de Omgevingsvisie staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20 à 30 jaar bij ligt. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie nu invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

#### *Vier Opgaven*

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

#### *4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Fryslân*

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de centrale beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Met de realisatie van de woningen wordt ingespeeld op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de provincie. Daarnaast past de ontwikkeling binnen het uitgangspunt dat voor



woningbouw eerst moet worden gezocht naar locaties in bestaand bebouwd gebied, aangezien in voorliggend geval sprake is van woningbouw op een inbreidingslocatie. Hiermee is geen sprake van nieuwe ruimtebeslag op de ‘groene’ omgeving. Door bewust te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod en een groene woonomgeving wordt tevens aangesloten bij de provinciale wens tot de realisatie van een duurzame ruimtelijke inrichting met in het bijzonder aandacht voor vitaliteit, leefbaarheid ende energietransitie.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Fryslân.

## 4.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

### 4.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMVB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk Artikel 3 ‘Wonen’ uit de verordening van belang. Hierna wordt nader ingegaan op het desbetreffende artikel.

#### Lid 3.1.1

1. *Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:*
  - a. *het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en*
  - b. *in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.*

### 4.2.32.2 Toetsing van het initiatief aan de Verordening Romte Fryslân 2014

In voorliggend geval worden maximaal 95 woningen gerealiseerd. Hiermee is het noodzakelijk om aan te tonen dat deze woningbouwontwikkeling vanuit kwantitatief en kwalitatief opzicht past binnen een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Verderop in deze plantoelichting wordt het gemeentelijke beleid behandeld. Hier komt onder andere de gemeentelijke woonvisie aan bod. De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte uit deze gemeentelijke woonvisie is onder meer tot stand gekomen in samenspraak met de provincie, en beschikt over instemming van Gedeputeerde Staten. Gemakshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.4.2 van deze plantoelichting. Eerder werd in paragraaf 4.1.2 als geconcludeerd dat dit plan reeds is geaccordeerd door de provincie en is opgenomen in de woningbouwprogrammering. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de ‘Verordening Romte Fryslân 2014’.

#### **4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

#### **4.3.1 Omgevingsvisie 2015-2030**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

In de omgevingsvisie is het integraal beleid het sociaal domein als het fysiek domein van de gemeente Opsterland geformuleerd. Hierbij staat de vitaliteit van de gemeenschap centraal. De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

In de omgevingsvisie is op het gebied van economie en arbeidsmarkt opgenomen dat door de economische omstandigheden is er minder focus op groei, promotie en acquisitie, maar meer op behoud van het bestaande; samenwerking en verbetering van het ondernemersklimaat.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk het thema ‘Wonen’ relevant.

##### *4.3.1.2 Wonen*

Het woningbouwbeleid van de gemeente is gericht op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Investeren in de bestaande woningvoorraad is daarbij van groot belang, zodat deze voldoet aan de woonwensen van de toekomst: duurzaam, comfortabel en bij voorkeur levensloopbestendig. Ondanks de stagnerende groei is uitbreiding van de woningvoorraad nodig, maar beperkt: 200-700 extra woningen over de periode 2015-2030. Met de bouw van deze woningen kan de doorstroming worden gestimuleerd en komen in de bestaande voorraad huizen voor starters beschikbaar. Indien de doorstroming onvoldoende op gang komt, zal tevens voor starters worden gebouwd.

##### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie 2015-2030*

Met het voornemen wordt invulling gegeven aan de lokale kwantitatieve woningbouwbehoefte, door middel van de realisatie van maximaal 95 woningen op een inbreidingslocatie. Door daarnaast te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, waaronder levensloopbestendige woningen, wordt tevens voorzien in de kwalitatieve behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2015-2030.

#### **4.3.2 Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021**

##### *4.3.2.1 Algemeen*

De gemeente Opsterland heeft, op basis van de Omgevingsvisie 2015-2030, een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. Hiermee wil zij de richting aangeven voor het wonen in de gemeente op de middellange termijn. In de woonvisie beschrijft de gemeente Opsterland het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2017-2021. In de woonvisie wordt aangegeven dat er tussen 2016 en 2030 behoefte is aan

maximaal 600 woningen. Voor nieuwbouw wil de gemeente zich focussen op inbreiding in plaats van uitbreiding.

#### 4.3.2.2 *Speerpunten*

De gemeente zet in op de volgende vier speerpunten om te werken aan haar doelstellingen op het gebied van wonen:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
2. Nieuwbouw: flexibiliteit, maatwerk en accent op de grote dorpen;
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid, met name in de sociale huur.

In voorliggend geval zijn hoofdzakelijk de thema's 'nieuwbouw' en 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' van belang.

In relatie tot nieuwbouwwontwikkelingen in de dorpen gelden de volgende uitgangspunten:

##### 1. *Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding:*

Bij nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties. Dit sluit aan bij de doelstellingen waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd;

##### 2. *Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op uitbreidingslocaties in de grotere dorpen Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag en Bakkeveen;*

Gezien de verwachte ontwikkeling van de woonwensen zal uitbreidingsnieuwbouw voornamelijk moeten plaatsvinden in de grotere dorpen Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag en Bakkeveen. Dit zijn tevens de 'centrumdorpen' die beschikken over de meeste basisvoorzieningen.

In de andere dorpen wordt terughoudend omgegaan met nieuwbouw. De nadruk ligt hier op herstructurering en op het herbestemmen van niet-woonbebouwing. De gemeente steunt alleen bouwinitiatieven als er een duidelijk aantoonbare vraag is en draagvlak onder de bevolking.

De gemeente wil initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn. Daarbij kan het gaan om initiatieven voor huur- of koopwoningen, of een combinatie van huur- en koopwoningen. De gemeente staat ook open voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

Omdat de woningbehoefte beperkt is, kiest de gemeente voor flexibiliteit in programma en locaties. Zo kan flexibel en via maatwerk optimaal worden ingespeeld op de concrete vraag. De gemeente zet in op snellere procedures bij vergunningverlening voor nieuwbouw.

##### 3. *De beperkte nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waaraan ook in de toekomst behoefte is.*

De gemeente bevordert dat er woningen worden toegevoegd die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendigheid. Daarbij kan het qua woningtype bijvoorbeeld gaan om geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel ouderen als jongeren behoren hiertoe.

#### 4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021*

Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 95 woningen op een inbreidingslocatie in het dorp Gorredijk. Hierbij is sprake van deels projectmatige woningen en deels vrij uitgeefbare kavels.

Vanuit kwantitatief oogpunt past deze ontwikkeling binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, welke tevens door de provincie is geaccordeerd.

Door te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, waaronder (projectmatige) vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen met verschillende kavelgroottes, wordt tevens aangesloten bij de kwalitatieve marktvaag.

De ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021’.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De nieuwe woningen binnen het plangebied worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Toetsing aan de Wgh is hiermee noodzakelijk. Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op de in dit kader relevante aspecten ‘wegverkeerslawaai’, ‘spoorweglawaai’ en ‘industrielawaai’.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere wegen. Op basis van de in de bovenstaande tabel opgenomen geluidszones wordt in voorliggend geval echter geconcludeerd dat het projectgebied zich niet bevindt binnen de wettelijke geluidszone van een weg als bedoeld in de Wgh. De wegen in de directe omgeving van het projectgebied betreffen allen 30 km/uur wegen. Deze wegen kennen in het kader van de Wgh geen wettelijke geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel gewenst zijn de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen in beeld te brengen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in voorliggend geval door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van de Jodocus Heeringastraat, Neijewei, 't Weike en de Brouwerswal. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

#### *Onderzoeksresultaten*

Uit de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet ter plaatse van alle woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wgh.

Hoewel toetsing aan de Wgh, en hiermee ook een hogere waarde, in voorliggend geval niet aan de orde is (30 km/uur wegen) betekent dit wel dat niet zonder meer kan worden gesteld dat ter plaatse van alle woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseerbaar is. Daarom is gekeken naar de mogelijkheden om met bron-, overdrachts- en/of gevelmaatregelen de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen te reduceren. Daarnaast is onderzocht of de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit gerealiseerd kan worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt in voorliggend geval 63 dB. Om ter plaatse van alle woningen een binnenniveau van 33 dB te kunnen realiseren is in voorliggend geval een gevelwering van maximaal (63-33) 30 dB benodigd.

Standaard dubbele HR<sup>++</sup> beglazing zorgt voor een geluidswering van circa 28-29 dB. Hiermee kan ter plaatse van bijna alle woningen relatief eenvoudig worden voldaan aan de binnenwaarde. Voor een deel van de woningen zijn mogelijk aanvullende (gevel)maatregelen benodigd. Indien er voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidsbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk.

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor realisatie van de woningen kan met een bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidsnormen conform het Bouwbesluit.

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval met relatief eenvoudige maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseerbaar is ter plaatse van alle nieuwe woningen.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawai*

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa tien kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied bevindt zich hiermee niet binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen. Het aspect railverkeerslawai vormt geen belemmering.

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezonde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform NEN 5740.

### 5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Hunneman Milieu-Advies in 2018 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

#### 5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

Zintuiglijk zijn zeer lokaal, in de vaste bodem, zwakke puinbijmengingen waargenomen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen oliecomponenten waargenomen.

Op en in de vaste bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone zijn analytisch geen noemenswaardige gehalten aan asbest aangetoond.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's, minerale olie en/of chlooraarden aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, en lokaal naftaleen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit wordt als passend bij het beoogde gebruik gezien. Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsperceel ten behoeve van de realisatie van maximaal 95 woningen. Een project met een dergelijke (relatief kleine) omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Om dit te kunnen bevestigen is met de NIBM-tool van het voormalige Ministerie van Infrastructuur en Milieu nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtmissies als gevolg van de verkeersgeneratie die samenhangt met de ontwikkeling is.

Voor de ontwikkeling is overeenkomstig paragraaf 3.2.4 uitgegaan van 779 verkeersbewegingen per wekdagetmaal. Het aandeel vrachtverkeer is op 10% gezet, ondanks dat het voornemen uitsluitend uitgaat van de functie ‘wonen’. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is onder deze 10% te scharen, ondanks dat dit slechts tijdelijk van aard is. Daarnaast zijn de verkeersbewegingen behorend bij de huidige planologische bestemming niet in mindering gebracht. Er kan dan ook worden gesproken over een worst-case berekening aangezien per saldo sprake is van een afname van de verkeersgeneratie.

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool. Aangezien De verkeersbewegingen behorend bij de huidige planologische bestemming zijn zoals gezegd niet in mindering gebracht. Van een weergave van de hoeveelheid “extra verkeer” zoals hieronder weergegeven is dan ook feitelijk geen sprake. Door de met de ontwikkeling samenhangende verkeersgeneratie volledig op te nemen is een worst-case scenario in beeld gebracht.



<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	779
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,00
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Afbeelding 5.1 Worst-case berekening voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (Bron: NIBM-tool)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt daarnaast dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

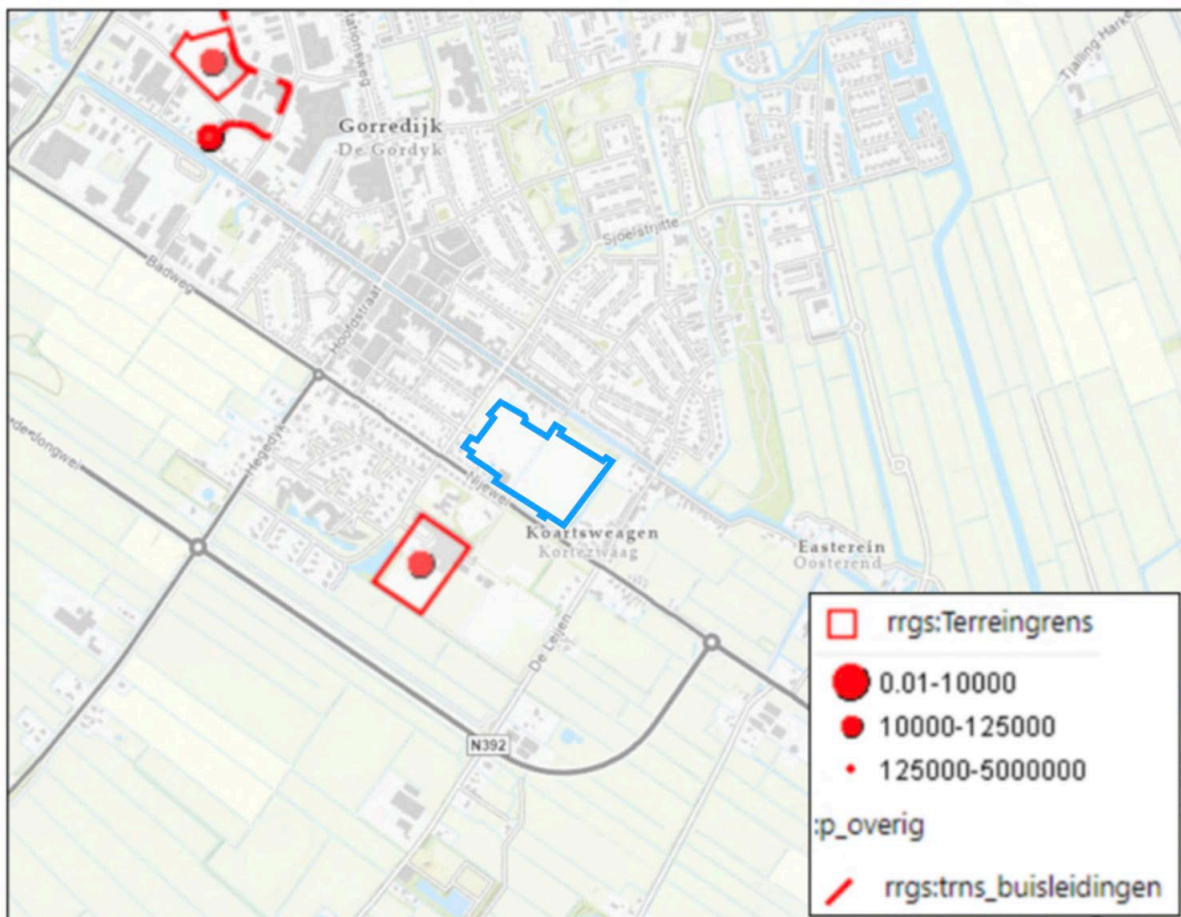
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich wel meerdere potentiële risicobronnen.

#### *Sportcentrum Kortezwaag*

Aan de Mientewei 2, direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich Sportcentrum Kortezwaag. Ter plaatse is sprake van een opslagtank voor chloorbleekloog met een maximale inhoud van 2.000 m<sup>3</sup>. Hoewel dit in het kader van het Bevi geen risicovolle inrichting is, is chloorbleekloog wel een vloeistof die potentieel giftige gassen kan veroorzaken.

Volgens de Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. Voor een opslagtank met een maximaal volume van 2.000 m<sup>3</sup> ligt het invloedsgebied voor de 1% letaliteitsafstand volgens de 'Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen' op 90 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog. Deze afstand valt samen met de op de risicokaart opgenomen terreingrens. De afstand tot het plangebied bedraagt in voorliggend geval minimaal 150 meter. Hiermee bevindt het plangebied zich niet binnen de 1% letaliteitsafstand.

Binnen een straal van 880 meter rondom de opslag kunnen mensen theoretisch gezien gewond raken door chloorgassen. Het plangebied ligt hiermee binnen deze effectafstand voor gezondheidsschade. Aangezien geen sprake is van een risicovolle inrichting volgens Bevi is nadere toetsing aan deze effectafstand in beginsel niet noodzakelijk. In dit kader wordt echter opgemerkt dat voorliggend plan uitgaat van de realisatie van reguliere woningen, waarvan de bewoners in beginsel als zelfredzaam moeten worden aangemerkt. Een nadere risicoverantwoording en/of het stellen van aanvullende eisen aan de woningen is hiermee niet noodzakelijk.

De ligging van het plangebied nabij deze chloorbleekloogopslag vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

#### *Lapack Export*

Aan De Klok 5, ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Lapack Export. Ter plaatse is sprake van palletopslag met een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Hoewel dit in het kader van het Bevi geen risicovolle inrichting is, is wel sprake van de opslag van brandbare materialen.

Binnen de groep 'transport en opslag' is voor de (externe) veiligheid kenmerkend dat er opslag is van een grote hoeveelheid vaste of vloeibare brandbare stof, in voorliggend geval houtpallets (vaste brandbare stof). Op basis van de 'Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen' geldt dat indien sprake is van de opslag van vaste brandbare stoffen waarbij 50% van het totaaloppervlak meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>, waar in voorliggend geval sprake van is, de meest relevante effecten gelden overeenkomstig het scenario 'grote branden'. De bijbehorende effectafstand bedraagt in voorliggend geval 50 meter. Deze afstand valt samen met de op de risicokaart opgenomen terreingrens. De afstand tot het plangebied bedraagt in voorliggend geval minimaal 900 meter. Hiermee bevindt het plangebied zich niet binnen de effectafstand.

De ligging van het plangebied nabij deze palletopslag vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

#### *Aardgasleiding Gasunie*

Ten noordwesten van het plangebied ligt een NEN-3650 aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft een leiding met een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40,00 bar. De bijbehorende 100%- en 1%-letaliteitsafstand bevindt zich op respectievelijk 40 en 70 meter vanuit het hart van de buisleiding. De afstand tot het plangebied bedraagt in voorliggend geval minimaal 750 meter.

De ligging van het plangebied nabij deze buisleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

#### *Gasontvangstation Gorredijk*

Aan de Kerkewal 60, ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het gasontvangstation Gorredijk. Ter plaatse is sprake van een gasdrukregel- en meetstation met een werkdruk aan de inlaatzijde van >16 bar. Hiermee is volgens de ‘Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen’ sprake van een ‘type C’ station waarvoor een maximale toetsingsafstand van 25 meter tot woningen van toepassing is. De afstand tot het plangebied bedraagt in voorliggend geval minimaal 850 meter. Hiermee bevindt het plangebied zich niet binnen de effectafstand.

De ligging van het plangebied nabij dit gasontvangstation vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

### **5.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

## 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is in beginsel aan te merken als 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving voornamelijk woonpercelen aanwezig zijn, en hiermee geen sprake is van een sterke tot matige functiemenging. Aan de zijde van de Nijewei is echter wel sprake van een matige tot sterke functiemenging. Aan deze zijde van de Nijewei zijn meerdere sportverenigingen/centra gevestigd, is een maatschappelijke functie aanwezig en is sprake van een relatief drukke weg. Om deze reden wordt voor de zuidzijde van de Nijewei, ter plaatse van het plangebied, aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

## 5.5.3 Situatie plangebied

### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft in beginsel geen milieubelastende functie voor de omgeving. In dit kader wordt echter nog wel het volgende opgemerkt. In de huidige feitelijke situatie is al jaren grotendeels sprake van een braakliggend terrein zonder functie met potentiële hinder. In de planologische situatie is echter nog steeds sprake van een bedrijfsperceel met bijbehorende bedrijfsmogelijkheden. In paragraaf 3.2.4 is reeds aangetoond dat er vanuit planologisch oogpunt sprake is van een forse afname van de te verwachten

verkeersgeneratie. Daarnaast wordt aangenomen dat een bedrijfsperceel met een dergelijke omvang in het algemeen meer hinder (geluid, geur, gevaar, stof) veroorzaakt dan een woongebied van de omvang zoals in dit plan is opgenomen.

Desondanks is in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling zijn in relatie tot de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied. Want hoewel vanuit planologisch oogpunt sprake is van een theoretische afname van de hoeveelheid verkeer, in praktische zin is al jaren sprake van een braakliggend terrein. Voor omwonenden zal als gevolg van de ontwikkeling dan ook een toename aan verkeer worden ervaren. Deze aanvulling op het onderzoek bestaat uit een vergelijking van de bestaande geluidsbelasting op omliggende woningen als gevolg van wegverkeerslawaai en de te verwachten geluidsbelasting op omliggende woningen als gevolg van wegverkeerslawaai in de nieuwe situatie. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusie van deze vergelijkingsberekening. Voor de volledige onderbouwing en onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek (bijlage 2, hoofdstuk 5).

Op basis van de vergelijkingsberekening wordt geconcludeerd dat het grootst berekende verschil afgerond 1 dB bedraagt. Kortom het verschil tussen de bestaande geluidsbelasting wegverkeerslawaai (o.b.v. de bestaande verkeersintensiteit) en de te verwachten geluidsbelasting wegverkeerslawaai (o.b.v. de te verwachten toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het plan "De Vrieswijk") bedraagt maximaal 1 dB ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden ten aanzien van geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen) hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen).

In voorliggend geval is er met de toevoeging van maximaal 95 woningen aan de woningvoorraad tevens sprake van de realisatie van nieuwe milieugevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies. In dit kader zijn de volgende functies het meest relevant:

- maatschappelijke bestemming, Mientewei 4, maximale milieucategorie 2
- Sportbestemming, Mientewei 2, maximale milieucategorie 4.1 (zwembad, niet overdekt);
- Horecabestemming, Brouwerswal 39, maximale milieucategorie 2.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich onder andere een maatschappelijke- en horecafunctie. Het betreft in beide gevallen maximaal milieucategorie 2 functies, met een grootste richtafstand van 30 meter in het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 10 meter in het gebiedstype 'gemengd gebied'. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde grens van het bestemmingsvlak van een van deze functies bedraagt minimaal 30 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

### *Sportverenigingen*

Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich aan de Mientewei 2 meerdere sportverenigingen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Gorredijk Kom' is ter plaatse onder andere een onoverdekt zwembad toegestaan. Deze functie kent een maximale milieucategorie 4.1 met in 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geluid'. Hiermee ligt de bijbehorende milieucontour deels over het plangebied, wanneer gerekend wordt vanaf de dichtstbijzijnde grens van de sportbestemming. In dit kader wordt echter het volgende opgemerkt.

Het onoverdekte zwembad maakt onderdeel uit van het Sportcentrum Kortezwaag. De afstand tussen het onoverdekte zwembad en het plangebied bedraagt in realiteit minimaal 200 meter. Hiermee wordt feitelijk voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van deze functie. Aangezien het sportgebied al volledig is ingevuld met andere sportfuncties is het niet reëel om te veronderstellen dat het onoverdekte zwembad binnen de

planperiode op kortere afstand van de nieuwe woningen komt te liggen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het onoverdekte zwembad geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Op kortere afstand van het plangebied zijn enkele andere sportverenigingen gevestigd. Het gaat met name om veldsportcomplexen met verlichting. Dit betreft een functie met een maximale milieucategorie 3.1, waarvoor in het gebiedstype ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect ‘geluid’. De afstand tussen de beide bestemmingsvlakken bedraagt in voorliggend geval circa 25 meter, waarmee formeel niet aan de richtafstanden wordt voldaan. In dit kader wordt echter het volgende opgemerkt.

De afstand tot het bouwvlak behorend tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt wel minimaal 30 meter. Hiermee wordt feitelijk voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van deze functie.

Overige milieubelastende functies in de directe omgeving bevinden zich op dusdanig grote afstand van het plangebied dat nadere toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Omliggende bedrijven worden niet meer belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden dan waar in de bestaande situatie al sprake van is. In dit kader zijn in alle gevallen reeds bestaande en dichterbij gelegen woningen maatgevend.

#### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **5.5 Geur**

#### **5.5.1 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht. Binnen een concentratiegebied gelden voor binnen en buiten de bebouwde kom respectievelijk 3 en 14 odour units per kubieke meter lucht als maximum.

#### **5.5.2 Geurverordening gemeente Opsterland**

De gemeente Opsterland beschikt over een eigen geurverordening in de vorm van de ‘Verordening agrarische geur Opsterland 2012’.

In afwijking van de Wgv is in de geurverordening bepaald dat de afstand tussen een bestaande stal en een geurgevoelig object dat binnen een bebouwde kom is gelegen ten minste 50 meter bedraagt. Bij nieuwbouw wordt een afstand van tenminste 100 meter gehandhaafd.

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Met dit plan worden maximaal 95 geurgevoelige objecten, namelijk de woningen, mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de zogenaamde ‘omgekeerde werking’. Dit betekent dat zowel de belangen van het geurgevoelig object (woning) als de belangen van de veehouderij en derden moeten worden afgewogen:

- Is er geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van derden (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd (geurgevoelig object)?

#### 5.5.3.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde gronden waar een agrarisch bedrijf is toegestaan bevinden zich aan De Leijen 4, in het buitengebied van Gorredijk. Ter plaatse is een grondgebonden veehouderij toegestaan, met een intensieve neventak tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. De afstand tussen het plangebied en dit agrarische perceel bedraagt minimaal 600 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de gemeentelijke geurverordening bepaalde afstand tussen een bestaande stal en een geurgevoelig object. Ook wordt voldaan aan de afstanden zoals bepaald in de Wgv.

Daarnaast is deze afstand zodanig dat in relatie tot de intensieve tak kan worden verondersteld dat ter plaatse van de woningen geen sprake is van geurhinder. Er wordt dan ook gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geurhinder afkomstig van veehouderijen.

Daarnaast worden agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden aangezien reeds bestaande dichterbij gelegen woningen in dit kader maatgevend zijn.

### 5.5.4 Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

#### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.



Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 2,9 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Van Oordt’s Mersken’.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste onderzoeksconclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa drie kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.6.3.2 *Situatie plangebied*

#### **Quickscan natuurwaardenonderzoek**

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in 2021 ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd dient te worden en de bebouwing gesloopt dient te worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt een vaste rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden.

Door het transformeren van het huidige plangebied naar een woonwijk, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende in het plangebied foeragerende beschermd dieren af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties, omdat deze functie niet beschermd is, of omdat het negatieve effect beperkt is en er voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar is.

#### **Aanvullend vleermuizenonderzoek**

Op basis van het uitgevoerde quickscan natuurwaardenonderzoek (bijlage 5) is gebleken dat het te slopen voormalige kantoorgebouw potentieel functioneel leefgebied vormt voor vleermuizen. Om de functie van dit gebouw voor vleermuizen vast te stellen is door Natuurbank Overijssel een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

In de zomer en het najaar van 2021 is de functie van de bebouwing aan de Nijewei (ongenummerd) te Gorredijk onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoekgebied. Het slopen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

#### **5.6.4 Conclusie**

De Wet natuurbescherming vormt, rekening houdend met bescherming van bezette vogelnesten, geen belemmering voor voorliggend plan en de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan heeft Laagland Archeologie ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van geïsoleerde diepe grondsporen uit de Nieuwe Tijd. Het archeologisch belang van dergelijke sporen is meestal laag. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggend plan. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

### 5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijk besluit kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.8.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk

ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden en is geen sprake van een ontwikkeling dat een aaneengesloten gebied betreft waarbij meer dan 2.000 woningen worden gerealiseerd. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In bijlage 8 bij deze toelichting is de bij dit plan behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

### **5.8.3 Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd:

*Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en bewoonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaaleconomische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen.*

Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

#### 6.1.4 Wetterskip Fryslân

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, de strategische keuzes die het waterschap maakt en de financiële consequenties daarvan. Het bestuur wil in de planperiode richting geven aan goed, efficiënt en betaalbaar waterbeheer, nu en in de toekomst. Speerpunten uit het bestuursprogramma worden uitgewerkt in het Waterbeheerplan (WBP).

Enkele speerpunten zijn:

- Zeedijken, boezemkaden, duinen en andere waterkeringen onderhouden en ervoor zorgen dat ze aan de veiligheidsnormen voldoen.
- Grond- en oppervlaktewaterpeilen regelen en het watersysteem onderhouden.

- De inrichting van het watersysteem afstemmen op de functies en wensen van gebruikers.
- Initiëren van het project Wateractieve Stad. Hiermee onderzoeken we de effecten van klimaatverandering in het stedelijk gebied.
- De waterkwaliteit monitoren en indien nodig verbeteren.

Lozingen en emissies van bedrijven en onze eigen zuiveringsinstallaties reguleren en hierop toezien.

### 6.1.5 Gemeentelijk Watertaken Programma

#### 6.1.5 Algemeen

De gemeente Opsterland beschikt over eigen waterhuishoudkundig beleid in de vorm van het ‘Gemeentelijk Watertaken Programma Gemeente Opsterland’ (GWP).

In het GWP staan de uitvoeringsafspraken voor behalen van de doelstellingen in relatie tot het thema ‘water’. Het gemeentelijke waterprogramma heeft betrekking op maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van stedelijk afval-, hemel-, en grondwater in gemeente Opsterland voor de periode van 2020-2025.

De gemeente Opsterland staat voor een goed watersysteem. Dat betekent enerzijds een goed ontworpen watersysteem (bijvoorbeeld door een waterhuishoudkundig plan op locatieniveau), en anderzijds een goed ingeregeld watersysteem. De gemeente stelt vast of een watersysteem goed functioneert in termen van waterhuishouding. Waterkwaliteit en biodiversiteit.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Het plan heeft invloed op het watersysteem en de waterketen. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting. Met de uitgangspunten uit dit wateradvies wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

### 6.2.3 Waterstructuurplan

Er wordt ten behoeve van het plan nieuw water aangelegd en er worden wijzigingen aangebracht in het huidige watersysteem. In het kader van voorliggend plan is door Roelofs, in nauw overleg met het Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland, een waterstructuurplan opgesteld. Het waterstructuurplan borgt een optimale invulling van de waterhuishouding binnen het plangebied, waarbij zoveel mogelijk rekening is

gehouden met de beleidsdoelstellingen van het Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland. Voor het volledige waterstructuurplan wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze plandoelichting.

#### **6.2.4 Provinciaal waterbelang**

In aanvulling op de bovengenoemde beleidsdocumenten heeft de provincie in het kader van vooroverleg/inspraak een reactie afgegeven in verband met haar belang in relatie tot de ligging van het plangebied nabij de Nieuwe Vaart (paragraaf 9.2).

Het plan bevat vooralsnog geen functies/werkzaamheden waardoor het beheer van de Nieuwe Vaart in het geding zou kunnen komen. Eventuele planwijzigingen die hierop van invloed zouden kunnen zijn dienen te worden voorbesproken met Provincie Fryslân. Mogelijk dat in dat geval een ontheffing nodig is van Vaarwegenverordening Fryslan.

#### **6.2.5 Conclusie**

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals geformuleerd in het waterschapsadvies en het waterstructuurplan vormt het aspect ‘water’ geen belemmering voor voorliggend plan.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*  
In dit artikel staan regels beschreven omtrent toegestane overschrijdingen van bouwgrenzen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel wordt weergegeven op welke wijze en op welke onderdelen het bevoegd gezag het bestemmingsplan kan wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake aanvullende parkeerregels.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **“Groen” (Artikel 3)**

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, bebossing, wegen en paden en speelvoorzieningen. Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van kleinschalige nutsgebouwen.

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van openbaar groen.

### **“Verkeer – Verblijf” (Artikel 4)**

De voor ‘Verkeer - Verblijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonstraten, voet- en rijwielpaden, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, geluidswerende voorzieningen en speelvoorzieningen.

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van kleinschalige nutsgebouwen.

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de interne wegenstructuur binnen het plan.

### **“Water” (Artikel 5)**

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterlopen en waterpartijen, en bermen en beplanting.

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van kleinschalige nutsgebouwen. Daarnaast zijn steigers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger'. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de centrale waterpartij binnen het plan.

### **“Wonen” (Artikel 6)**

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast zijn ondergeschikte voorzieningen zoals woonstraten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen en nutsvoorzieningen toegestaan met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe woonpercelen. De nieuwe woningen met bijbehorende gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Hierbij is per bouwvlak het maximaal aantal toegestane wooneenheden aangegeven. Het totale plan bestaat hiermee uit maximaal 95 woningen.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

### 9.1 Inspraak

Op basis van de Algemene inspraakverordening Opsterland 2006 dient er inspraak te worden verleend over beleidsvoornemens betreffende de fysieke ruimte op het gebied van ruimtelijke ordening. Het college van B&W hebben daartoe in het voorliggende geval is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende een periode van 10 weken gerekend vanaf 14 juli 2022.

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende vooroverleg- en inspraakreacties die vanuit verschillende belanghebbenden zijn ontvangen.

Tijdens deze periode konden burgers, organisaties e.d. hun reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Uit het "Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Gorredijk - De Vrieswijck" dat is opgenomen in bijlage 11, blijkt dat er drie inspraakreacties zijn ingediend. In het eindverslag is de inhoud van de reacties weergegeven en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Een van de inspraakreacties heeft geleid tot een (beperkte) aanpassing van het plan.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Gorredijk – De Vrieswijck ontvangen van:

1. de Provincie Fryslân;
2. Brandweer Fryslân;
3. Wetterskip Fryslân;
4. De B.V. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
5. de N.V. Nederlandse Gasunie.

De instanties onder 4 en 5 hebben aangegeven geen op- en aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

De reacties onder 1 tot en met 3 zijn in het navolgende samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De brieven/e-mailberichten zijn opgenomen in bijlage 11.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 april 2023 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

#### 9.1.1 Provincie Fryslân

Op 12 september 2022 heeft Provincie Fryslân gereageerd op dit bestemmingsplan.

De provinciale belangen in het plan gaven de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

**Provinciale vaarwegen** (cat.3, overige provinciale belangen)

*De planontwikkeling grenst aan het provinciaal vaarwater Nieuwe Vaart die bij de provincie in beheer en eigendom is. Afgezien van een nieuw aan te leggen pad, lijken hier geen andere wijzigingen te zijn die van invloed zijn op het beheer van de Nieuwe Vaart. Mocht dat wel zo zijn, dan is een ontheffing nodig van de Vaarwegenverordening Fryslan.*

De toelichting is met paragraaf 6.2.4 aangevuld op basis van deze reactie.

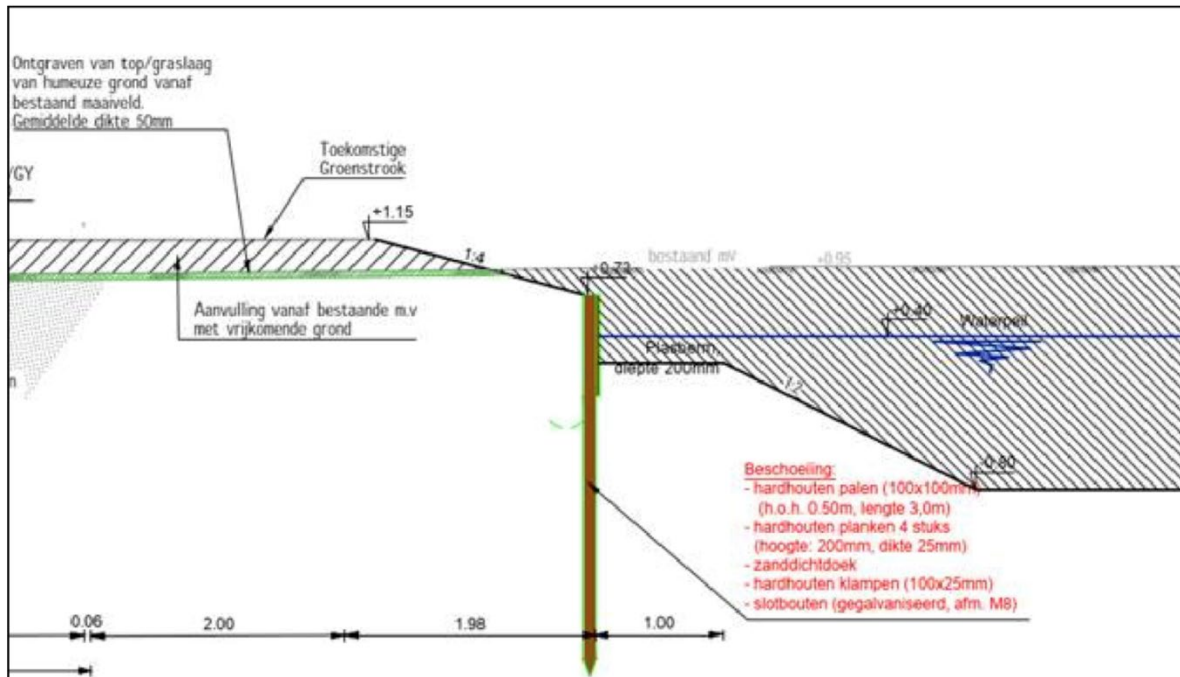
**Ontgrondingen** (cat.3, overige provinciale belangen)

De planopzet gaat uit van de aanleg van waterpartijen met in het centrale gedeelte van het plan een grote vijverpartij. Uit bijlage 10 bij de toelichting is af te leiden dat de in het plan opgenomen vijver en watergangen een totaal oppervlak van 5.743 m<sup>2</sup> hebben.

Daarvoor zijn graafwerkzaamheden nodig waarvoor een vergunningplicht geldt op grond van de Ontgrondingsverordening Fryslan. Door in de plantoelichting een nadere beschrijving op te nemen van de omvang en uitvoering van de graafwerkzaamheden, kan worden beoordeeld of toepassing kan worden gegeven aan een vrijstellingsmogelijkheid op grond van de Ontgrondingsverordening Friesland. Ik wil u vragen om de beschrijving inclusief conclusie in de toelichting te vermelden.

Door Roelofs (zie paragraaf 6.2.3 en bijlage 10) is als volgt gereageerd in relatie tot de noodzaak van een ontgrondingsvergunning:

Er komt circa 5.000 m<sup>3</sup> grond vrij bij het ontgraven van de vijver en watergangen binnen het plan “De Vrieswijk”. De ontgravingsdiepte ten opzichte van het bestaande maaiveld is 1,75 meter, zie onderstaande dwarsprofiel.



Artikel 2 lid 1 sub k van de Ontgrondingsverordening Friesland luidt als volgt:

“De Ontgrondingswet is, behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, niet van toepassing op: ontgrondingen ten behoeve van of bestaande uit het aanleggen, verruimen of verdiepen van vijvers en waterpartijen in tuinen bij woningen of in plantsoenen of parken, mits:

1. de diepte van de ontgraving niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld;
2. bij de ontgraving niet meer dan 10.000 m<sup>3</sup> bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet;”

Op basis van het huidige plan ten aanzien van ontgrondingen binnen het plangebied wordt dan ook geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling waarvoor geen ontgrondingsvergunning noodzakelijk is.

**Natuurinclusief ontwikkelen** (cat.4, omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de “40 punten checklist” van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecooloog kan u hierover ook adviseren. Ik wil u vragen om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

De initiatiefnemer zal voorafgaand aan het indienen van een bouwaanvraag in contact treden met de provinciale ecooloog om de mogelijkheden voor natuurinclusief ontwikkelen/bouwen te bespreken.

#### **Waterrobuustbouwen (cat.4, Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)**

*In de nieuwe Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op waterrobuust bouwen waarbij de verbinding wordt gelegd met ons waterbeleid; het Regionaal Waterprogramma (RWP). In elk ruimtelijk plan voor woningbouw mag aandacht voor de bescherming tegen overstromingen niet ontbreken. Het is goed om vast te stellen dat u in het plan expliciet aandacht besteedt voor water en waterrobuust bouwen. In de waterparagraaf verwijst u naar het uitgevoerde ‘Waterstructuurplan’ dat als bijlage bij het plan is opgenomen. Het waterstructuurplan borgt een optimale invulling van de waterhuishouding binnen het plangebied, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de beleidsdoelstellingen van het Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland.*

*Ik stel vast dat in het algemeen de hoogteligging van het plangebied voldoende is. Uit de analyse van een ‘stresstestbui’ blijkt dat er een knelpunt kan ontstaan bij de bestaande woningen aan de Nijewei. U kunt hiervoor in contact treden met het Wetterskip Fryslân die kan adviseren hoe wateroverlast op locatie kan worden voorkomen.*

#### **9.1.2 Brandweer Fryslân**

Op 12 september 2022 heeft Brandweer Fryslân gereageerd op dit bestemmingsplan.

##### **Advies**

*Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot het bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn onder de kop ‘uitwerking’ van deze brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om:*

*- op 100 meter afstand van elke voordeur van de woning een brandkraan met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur te realiseren;*

*- ons bij de (concept)uitwerking van de brandkranen te betrekken en deze ter toetsing aan ons voor te leggen.*

Op basis van bovenstaande advies heeft de initiatiefnemer voorzien in een extra brandkraan aan de westzijde van het plangebied zodat er bluswatervoorzieningen aanwezig zijn binnen acceptabele afstand van iedere woning. De initiatiefnemer zal opnieuw in overleg treden met de brandweer om het plan nader uit te werken in relatie tot bluswater.

#### **9.1.3 Wetterskip Fryslân**

Het Wetterskip Fryslân is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. In samenspraak met het Wetterskip is een waterstructuurplan (zie paragraaf 6.2.3 en bijlage 10) opgesteld. Het Wetterskip Fryslân heeft met inachtneming van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waterstructuurplan geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel is de watertoets onjuist uitgevoerd.

Op 6 september 2022 heeft Wetterskip Fryslân gereageerd op dit bestemmingsplan.

*Voor het schrijven van de waterparagraaf is waarschijnlijk het verkeerde wateradvies gebruikt. Roelofs heeft begin 2021 tweemaal de digitale watertoets doorlopen omdat de eerste keer het wateradvies inderdaad geen waterschapsbelang aangaf. Dit is niet juist. Er wordt water gegraven en gedempt en er wordt verharding toegevoegd. Dit heeft allemaal wel invloed op het watersysteem. Daarnaast is de groenstrook aan de oostzijde van het terrein aangelegd om de watergang die daar ligt te kunnen onderhouden en zo de aan- en afvoer van water te kunnen waarborgen.*

*In de bijlage het wateradvies die gebruikt kan worden voor de waterparagraaf.*

Paragraaf 6.2.2 en bijlage 9 van deze plandoelichting is aangepast op basis van deze opmerking van het Wetterskip.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

### Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 3 Bodemonderzoek**

**Bijlage 4      AERIUS-berekening**

**Bijlage 5      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 6      Aanvullend vleermuizenonderzoek**

**Bijlage 7      Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 8      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 9      Watertoetsresultaat**



**Bijlage 10 Waterstructuurplan**

**Bijlage 11**    **Eindverslag inspraak**