



Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling
Heerenveen-West

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0503830.100
concept revisie 02
12 september 2025

www.anteagroup.nl

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

concept revisie 02

12 september 2025

Auteur(s)

KD

Gecontroleerd

NH

Opdrachtgever

Gemeente Heerenveen

Postbus 15000

8440 GA HEERENVEEN

datum	beschrijving	vrijgave
12 september 2025		

Samenvattingstabel

Aspect	Planvormend ¹		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel ²				
<u>Omgevingstoets</u>		●		●			Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijke procedure in de vorm van een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan nodig. Er is potentie om het voornemen goed te laten aansluiten bij de opgaves en ambities welke gedefinieerd zijn op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het wordt dan ook geadviseerd om dit mee te nemen in de planuitwerking. Gezien het voornemen een uitbreidingslocatie betreft buiten stedelijk gebied dient goed onderbouwd te worden dat er met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de woningbehoefte van de regio en dat er binnen bestaand gebied geen ruimte is om in deze behoefte te voorzien. Dit moet gedaan worden middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
<u>Ecologie</u>	●				●		Het plangebied ligt binnen een stuk Natuurnetwerk Nederland. Het gaat om de noordwestelijke hoek van het plangebied. Wanneer in de verdere planuitwerking blijkt dat de werkzaamheden het NNN raken dienen er maatregelen genomen te worden om de beschermde natuurwaarden te behouden of te compenseren. In de omgeving van het plangebied is ook een aantal natuurgebieden aanwezig. Ten westen van het plangebied, tegen het plangebied aan bevindt zich NNN en op circa 5.000 meter ten noorden van het plangebied een Natura 2000-gebied (Deelen). Vanuit de provinciale omgevingsverordening gelden nog de gebiedsaanwijzingen ‘bos-en natuur buiten NNN’ en ‘weidevogelkansgebied en weidevogelparels’. Geadviseerd wordt om de mogelijkheden hierbinnen te bespreken met de provincie. Momenteel is het plangebied grotendeels onverhard en heeft het een agrarische functie. Er is bestaande bebouwing aanwezig binnen het plangebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van een gebiedsontwikkeling met voornamelijk woningbouw. Er bevinden zich mogelijkwerwijs beschermde soorten en/of beschermde houtopstanden in het plangebied. Dit gebied kan mogelijk verstoord worden door de werkzaamheden en oprichting. Er dient een natuurtoets te worden uitgevoerd om de invloed op eventueel aanwezige beschermde soorten inzichtelijk te maken. De uitkomsten van de natuurtoets hebben mogelijk invloed op de uitwerking van het plan; indien geschikte biotopen voor beschermde soorten worden aangetroffen, dient nader (jaarrond) onderzoek te worden gedaan in combinatie met eventuele maatregelen. Mochten er vleermuizen aanwezig zijn, dan is tevens een onderzoekstraject aan de orde. Gezien de omvang van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling wordt geadviseerd hier bij de planuitwerking rekening mee te houden en knelpunten in het plangebied snel duidelijk te hebben.
<u>Stikstof</u>	●						Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied (Rottige Meenthe & Brandemeer) ligt op circa 6.700 meter ten zuiden van het plangebied. Dit natuurgebied is belangrijk in het kader van stikstofonderzoek. De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Deze inrichtingen hebben naar verwachting geen stikstofuitstoot door de verwarming, maar wel door de verkeersbewegingen van inwoners en bezoekers. Het aspect stikstof is continu in beweging waardoor het lastig is om in dit stadium van de ontwikkeling een concrete uitspraak te doen over de gevolgen van stikstof in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij dient vermeld te worden dat eind 2024 en begin 2025 gerechtelijke uitspraken zijn gedaan omtrent stikstofdepositie en de mogelijkheid om intern te salderen. Dit heeft gevolgen als het gaat om de mogelijkheid vergunningen te verlenen indien er sprake is van stikstofdepositie. De gevolgen hiervan moeten ook betrokken worden bij de berekeningen voor de voorgenomen plannen. Hier moet rekening mee gehouden worden in de verdere planontwikkeling. Wij kunnen samen met u in gesprek gaan over de eventuele impact op uw project.
<u>Bodemkwaliteit</u>		●		●			Uit gegevens van het bodemloket blijkt dat er voldoende onderzocht/gesaneerd is. Een bodemonderzoek is nodig voor de ontwikkeling (gebiedsontwikkeling met woningbouw) aangezien de grond geroerd wordt. Voor het uitvoeren van de ontwikkeling zal eerst historisch bodem(bureau)onderzoek moeten plaatsvinden. Hieruit zal blijken of verder onderzoek nodig is.
<u>Archeologie</u>		●		●			In het omgevingsplan heeft het plangebied meerdere dubbelbestemmingen archeologie. Dit zijn weliswaar twee ‘kleine’ gebieden binnen het plangebied; één in het centrum en één in het noordwesten van het plangebied. Tevens zijn de kaarten van het provinciale

Aspect	Planvormend ¹		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel ²				
							archeologische beleid beschouwd (FAMKE, niet op bovenstaande kaart weergegeven). Voor de kaart voor IJzertijd-Middeleeuwen geldt dat een groot gedeelte van het plangebied geen onderzoek noodzakelijk. Het gaat hierbij om het centrum van het plangebied. Bij de noord- en zuidgrens van het plangebied wordt karterend archeologisch onderzoek wordt aanbevolen door de provincie wanneer (bodem)ingrepen worden gedaan van groter dan 5.000m ² . De kaart voor Steentijd - Bronstijd wijst uit dat ter plaatse van het plangebied meerdere adviezen in het plangebied gelden. Het gaat om de volgende adviezen: Quicksan, Karterend onderzoek 2 (steentijd), Karterend onderzoek 1 (steentijd) en Waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats). Geadviseerd wordt om de planontwikkeling te bespreken met de provincie en advies in te winnen welk soort onderzoek er nodig wordt geacht.
<u>Cultuurhistorie</u>		●	●				Binnen het plangebied zijn geen monumenten gesitueerd. Binnen het plangebied zijn tevens geen cultuurhistorische waardevolle elementen/landschappen aanwezig. Rondom het plangebied zijn wel verschillende Rijksmonumenten aanwezig. Omdat deze buiten het plangebied liggen, is hier geen verdere actie op nodig. Tevens is gekeken naar de cultuurhistorische waarden vanuit de Provinciale Omgevingsverordening. Ook hier komen geen beschermde functies naar voren. Naar alle waarschijnlijkheid is onderzoek niet nodig.
<u>Veiligheid</u>	●					●	In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel zijn er meerdere risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding én de Rijksweg A7, beide met bijbehorende aandachtsgebieden. Het plangebied heeft overlap met het gifwolkaandachtsgebied van beide risicobronnen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, wat kwetsbare objecten zijn. Vanwege de ligging in het gifwolkaandachtsgebied dient conform artikel 5.15 van het Bkl het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is. Er kunnen aanvullende bouwkundige maatregelen van toepassing zijn binnen de aandachtsgebieden (bij toewijzing van een voorschriftengebied binnen een aandachtsgebied). De afwegingsruimte ligt hierbij primair bij het bevoegd gezag (de gemeente De Fryske Marren). Als gevolg van het planvoornemen wordt er geen risicobron toegevoegd dan wel aangetast. Onderzoek naar de effecten van de risicobronnen op de voorgenomen ontwikkeling is waarschijnlijk nodig.
<u>Geluid</u>	●					●	Rondom het plangebied zijn meerdere wegen/geluidbronnen aanwezig. De openbare kaarten van het RIVM zijn beschouwd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is aan de rand (in het noorden én het zuiden) van het plangebied is maximaal 56dB(A). Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De geluidbelasting ten gevolge van de Vogelzangweg is maximaal 54 dB(A). Dit is ook hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Aangezien er geluidgevoelige objecten gepland zijn in het plangebied dient er onderzoek gedaan te worden naar het geluid afkomstig vanaf de omliggende wegen. Hiermee dient inzichtelijk gemaakt te worden of er daadwerkelijk geen hinder wordt ervaren door de omliggende geluidbronnen. Het aspect is mogelijk planvormend kort nabij de geluidsbronnen.
<u>Milieuzonering</u>		●	●				De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Dit zijn gevoelige activiteiten. Om de inpasbaarheid van het voornemen te toetsen is aan de hand van de VNG uitgave de zones van de omliggende bedrijfsactiviteiten in beeld gebracht. Rondom en in het plangebied zijn een aantal bedrijfsactiviteiten weergegeven op de kaart. Rondom deze activiteiten is een bufferzone van 50 meter getrokken zoals hierboven uitgelegd. Voor bijna alle bedrijfsactiviteiten (behalve aan de Vogelzangweg 2, midden in het plangebied) geldt dat in de huidige situatie op een korte afstand van deze locaties woningen zijn voorzien. Om deze reden wordt minimale hinder verwacht vanuit deze bedrijfsactiviteiten voor de voorgenomen ontwikkeling. Echter, wanneer binnen de contouren van de bedrijfsactiviteiten woningen zijn voorzien dient dit wel beschouwd te worden in de ruimtelijke motivering.

Aspect	Planvormend ¹		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel ²				
							Voor het bedrijf aan de Vogelzangweg 2 (hondenschool) geldt dat er geen gevoelige activiteiten zijn gelegen rondom het perceel. Wanneer er vanuit de voorgenomen ontwikkeling gevoelige activiteiten zijn gepland, dient gemotiveerd te worden waarom er sprake is van ETFAL op deze locatie. Een volledig onderzoek is naar alle waarschijnlijkheid niet nodig. De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024’ is nieuw. Er is daarom nog veel onzekerheid over de exacte toepassing van de handreiking binnen de omgevingswetsystematiek. De handreiking is gebruikt om een inschatting te maken van milieuzonering in en rondom het plangebied. De daadwerkelijke afweging hiervoor ligt bij het bevoegd gezag (de gemeente).
<u>Waterhuis-houding</u>	●			●			In het plangebied zijn veel sloten/wateren in een verkavelingspatroon aanwezig. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met de venige ondergrond van het plangebied. Ook loopt het kanaal ‘Feanskieding’ door het plangebied. Een aantal van deze wateren zijn van belang voor het Wetterskip Fryslân. Tevens ligt er een beschermingszone om aantal van deze wateren. Deze zones leggen beperkingen op aan het gebruik van de grond. Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden op of nabij de aanwezige wateren, keringen en beschermingszones is het advies om, zo snel mogelijk in contact te komen met het Wetterskip om de beoogde plannen goed af te kunnen stemmen. Vanuit het Wetterskip gelden er regels over de activiteiten die plaats mogen vinden op of nabij deze locaties. Het plangebied is grotendeels onverhard, maar ook deels bebouwd. Ten gevolge van het voornemen neemt het aandeel verharding mogelijk toe in het plangebied. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is naar alle waarschijnlijkheid een waterhuishoudkundigplan nodig waarin onder andere wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de waterbelangen binnen het plangebied.
<u>Luchtkwaliteit</u>		●	●				Met de herontwikkeling worden circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Met de aanname dat het plangebied met 2 of méér ontsluitingswegen wordt ontsloten, ligt de voorgenomen ontwikkeling binnen de grens voor de standaardgevallen NIBM. Op basis van deze uitgangspunten is nader onderzoek naar alle waarschijnlijkheid niet nodig.
<u>Lichthinder</u>		●		●			De toevoeging van woningen zorgt voor een toename aan verlichting. Het plangebied ligt in een gebied dat van zichzelf beperkt tot matig verlicht is. Hierdoor heeft de toevoeging van verlichting naar alle waarschijnlijkheid wel effect. In combinatie met het veenweidevogelgebied vanuit de provinciale omgevingsverordening en andere ecologische aspecten, wordt geadviseerd het aspect meet te nemen in de planuitwerking.
<u>Gezondheid</u>		●	●				Het voornemen voorziet in de bouw van 2000 woningen. Voor de aspecten bodem, luchtkwaliteit en geluid zijn in deze omgevingsverkenner geen ‘showstoppers’ aangetroffen. Wel is het aspect Omgevingsveiligheid een aandachtspunt. Het in de huidige situatie aanwezige groen zal mogelijk (deels) verdwijnen. Geadviseerd wordt de gezondheid van de omgeving en het plangebied nader te beschouwen en waar mogelijk te versterken. Gedacht kan worden aan het behoud en realisatie van groen (in openbare ruimtes) in het plangebied en klimaatadaptieve maatregelen.
<u>Kabel & leidingen</u>		●		●			Het is relatief rustig in de ondergrond binnen het plangebied. De kabels en leidingen binnen het plangebied bevinden zich verspreid door het plangebied en staan met name in verbinding met de gebouwen rondom de plangrenzen én de gebouwen nabij de Vogelzangweg 2. Het gaat om elektriciteitskabels (midden- en laagspanning), lagedruk gasleidingen, (druk) rioolleidingen, datatransport en waterleidingen. Aan de westkant van het plangebied lopen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen (220kV en 110kV) welke onderdeel uitmaken van het lande hoogspanningsnet. Aan welke veiligheidseisen voldaan moet worden om nabij deze kabels woningen te realiseren, dient afgestemd te worden met TenneT. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met verschillende met betrekking tot gezondheid (zoals magneetvelden), om een goede woon- en leef kwaliteit nabij deze kabels te kunnen waarborgen. Daarbij lopen drie tracéalternatieven voor de nieuwe 380kV verbinding tussen Vierverlaten en Ens door het plangebied. Geadviseerd wordt om hier bij de planuitwerking rekening mee te houden. Advies is om rekening te houden met de ligging van de desbetreffende leidingen.

Aspect	Planvormend ¹		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel ²				
<u>Wateroverlast</u>		●		●			Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard en deels bebouwd. Ten gevolge van het voornemen zal het aandeel verharding toenemen in het plangebied. Om een indicatie te geven van kwetsbaarheid en risico's voor wateroverlast is de waterdiepte bij kort heftige buien in beeld gebracht. Zowel bij buien die eens in de 100 jaar voorkomen als buien die eens in de 1.000 jaar voorkomen geldt dat bij veel agrarische percelen in het plangebied een waterdiepte van meer dan 20-30 cm wordt verwacht. Gezien de toename aan verharding adviseren wij om bij de planontwikkeling rekening te houden met wateropvang. Een voorbeeld hiervan zou zijn om wadi's of (extra) groenstroken aan te brengen, of door te werken met half-verharding in het plangebied.
<u>Hittestress</u>		●		●			Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard en deels bebouwd. Op dit moment is het aantal tropische dagen laag. Het stedelijk hitte eiland effect is tevens aan de lage kant in het hele plangebied. Ten gevolge van het voornemen zal het aandeel verharding naar verwachting toenemen in het plangebied. Naar verwachting zullen het aantal tropische dagen en het stedelijke hitte eiland effect toenemen. Er wordt geadviseerd dit aspect mee te nemen in de planontwikkeling.
<u>Droogtestress</u>		●		●			Als gevolg van een lage grondwaterstand kunnen verzakkingen en beschadigingen plaatsvinden aan gebouwen en infrastructuur. De grondwaterstand in het plangebied kan in extreem droge zomers zakken tussen 1,5 en 2 meter beneden maaiveld aan de zuidwestzijde van het plangebied. Er is sprake van een bodemdaling van meer dan 20-40 cm in het (zuid)oostelijke gedeelte van het plangebied. Geadviseerd wordt om deze aspecten mee te nemen in de planontwikkeling. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan waterretentie.
<u>Overstromings- risico</u>		●				●	Voor het plangebied is de plaatsgebonden overstromingskans met water tot 20 cm beschouwd. Dit is de kans dat een overstroming zich voordoet én vervolgens water in het plangebied tot 20 cm hoog staat. In het plangebied is de kans op overstroming ten gevolge van het falen van een waterkering klein: 1/300 tot 1/3.000 per jaar. Tevens is gekeken naar de overstromingsdiepte ten gevolge van een primaire of regionale waterkering. De overstromingsdiepte kan oplopen tussen de 0,5 en 2,0 meter. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen in de verdere uitwerking van de planontwikkeling. Bijvoorbeeld door kritieke functies binnen het plangebied verhoogd te bouwen. Tevens wordt geadviseerd om mogelijke maatregelen die genomen moeten/kunnen worden, af te stemmen met het Wetterskip.
<u>Ontploffbare Oorlogsresten</u>			●				Het plangebied is gelegen in een gebied waar (relatief) recent een OO-onderzoek voor is uitgevoerd. Hierbij is gesteld dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een verdacht gebied OO. Om deze reden is het uitvoeren van aanvullende OO-werkzaamheden niet noodzakelijk. Wel wordt de opdrachtgever geadviseerd om zich te vergewissen van het protocol spontaan aantreffen OO.
<u>Verkeer en Parkeren</u>		●				●	Uit de berekening met de verkeersgeneratietool blijkt dat op basis van voorstaande aannames in de toekomstige situatie 15.233 motorvoertuigbewegingen per werkdag (mvt/werkdag) bij komen. Vanuit huidige informatie wordt ervan uitgegaan dat het verkeer van het voornemen wordt ontsloten via de Binnedyk, de Jousterweg en de Vogelzangweg. Er wordt geadviseerd om hier onderzoek naar te doen. Op basis van de Parkeernormen van het beleidsdocument van de gemeente en de eerdergenoemde uitgangspunten zijn 4579 parkeerplaatsen benodigd. Het planvoornemen dient in deze parkeerbehoefte te voorzien. Let wel, bovenstaande berekeningen van de verkeersgeneratietool zijn gebaseerd op kencijfers vanuit het CROW, aannames vanuit nu beschikbare informatie en worst-case berekeningen op basis van deze informatie. Verdere uitwerking van het planvoornemen zal moeten uitwijzen wat er daadwerkelijk benodigd is op het gebied van verkeer en parkeren.

¹ Dit aspect heeft mogelijk invloed op de aard, uitvoering en uitwerking van de ontwikkeling.

² Groen: Dit aspect is geen knelpunt en kan kwalitatief onderbouwd worden.

Geel: Voor dit aspect is gebruikelijk onderzoek nodig voor de ruimtelijke procedure.

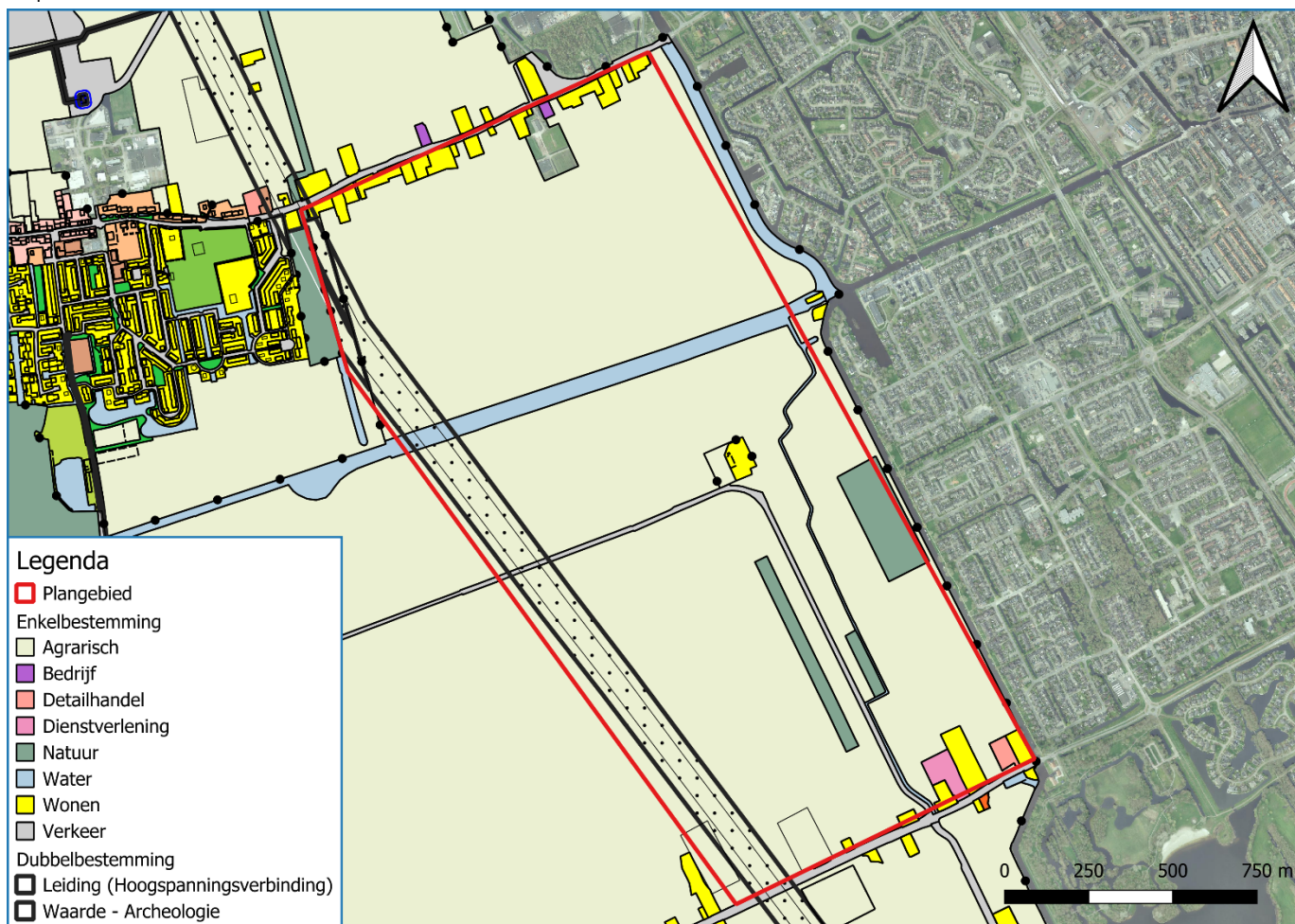
Oranje: Voor dit aspect zijn verschillende aandachtspunten gevonden. Er is specifiek nader onderzoek nodig waaruit naar verwachting kaders volgen voor de uitwerking van het voornemen.

Rood: Voor dit aspect zijn significante aandachtspunten gevonden. Het is een mogelijke showstopper. Specifiek onderzoek is nodig waaruit mogelijk significante aanpassingen volgen voor het voornemen.

betreft Omgevingsverkenner
project Hveen-west Omgv
projectnummer 0503830.100
versie 02

datum 12 sep. 2025





Inleiding

Methode

In deze rapportage is een overzicht van de omgevingsaspecten gegeven en in welke mate deze in het kader van de ontwikkeling onderzocht dienen te worden. Door middel van het gebruik van opensource informatie is het plangebied onderzocht op de volgende (omgevings)aspecten: natuur, stikstof, bodemkwaliteit, archeologie, omgevingsveiligheid, geluid, bedrijven & milieuzonering, landschap & cultuurhistorie, waterhuishouding, luchtkwaliteit, lichthinder, gezondheid, kabels & leidingen en ontplofbare oorlogsresten. Daarnaast is voor een aantal klimaataspecten een quickscan uitgevoerd, namelijk wateroverlast, hittestress, droogtestress en overstromingsrisico. Tevens is er een Omgevingstoets uitgevoerd.

Aan de rapportage is een samenvattingstabel toegevoegd met een overzicht van de belangrijkste aspecten, een beoordeling op basis van het stoplichtmodel en wat naar aanleiding van deze rapportage de (mogelijke) vervolgstappen zijn.

Allereerst is ingegaan op de achtergrond van de voorgenomen ontwikkeling, waarna de hiervoor beschreven aspecten zijn behandeld.

Achtergrond

Het voornemen omvat de herontwikkeling van het plangebied. De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Deze woningen worden fasegewijs gerealiseerd. In het licht van het Fries Stedelijk Netwerk kunnen deze aantallen nog wijzigen. Dit wordt gedaan in goed overleg en afstemming met de regio. Het plangebied ligt ten westen van Heerenveen, in de gemeente De Fryske Marren. Omdat de voorgenomen ontwikkeling nog in een (zeer) vroeg stadium zit, is voor deze toetsing het plangebied indicatief ingetekend en volgt deze dus niet de exacte (perceels)grenzen. Het gaat hierbij dan ook om een globale verkenning die in het vervolg nadere uitwerking verdient.

Het plangebied ligt binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (van de gemeente De Fryske Marren) binnen de voormalige bestemmingsplannen/beheersverordening:

- ‘Buitengebied Noord – 2017’ (Vastgesteld 28-06-2017 (Onherroepelijk)). Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingen:
 - o Enkelbestemming: Wonen, Wonen – Voormalig boerderij, Agrarisch, Verkeer – Wegverkeer, Detailhandel, Bedrijf, Natuur en Water
 - o Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie, Leiding - Hoogspanningsverbinding
- ‘Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied’ (Vastgesteld 26-06-2013 (Onherroepelijk))
 - o In noorden van het plangebied bevindt zich een perceel dat nog onder de regels van het voormalige bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2001’. Hierbinnen heeft het perceel de functies:
 - Enkelbestemming: Agrarische met landschappelijke en natuurlijke waarde
 - Aanduiding: bouwgrens met uitbreidingsrichting
- ‘Bestemmingsplan Oudehaske – Parkzone’ (Vastgesteld 19-11-2014 (Onherroepelijk))
 - o Enkelbestemming: Natuur
 - o Dubbelbestemmingen: Leiding - Hoogspanning
- ‘Oudehaske’ (Vastgesteld 31-10-2017 (Onherroepelijk))
 - o Enkelbestemming: Agrarisch
 - o Dubbelbestemmingen: Leiding - Hoogspanningsverbinding
- ‘Rottum – Vogelzangweg 2’ (Vastgesteld 14-09-2022 (Onherroepelijk))
 - o Enkelbestemming: Wonen – Voormalig boerderij, Agrarisch
 - o Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie

De volgende voormalig bestemmingsplannen vigeren wel binnen het plangebied, maar er hoeft, gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling, waarschijnlijk niet afgeweken te worden van deze plannen:

- ‘Paraplubestemmingsplan parkeernormen’ (Vastgesteld 27-06-2018 (Onherroepelijk))
 - o Dit bestemmingsplan geldt voor de gehele gemeente en borgt het parkeerbeleid van de gemeente. Er dient wel rekening gehouden te worden met het parkeerbeleid van de gemeente bij de voorgenomen ontwikkeling.
- ‘Paraplubestemmingsplan windturbines agrarische bedrijven’ (Vastgesteld 11-05-2022 (Onherroepelijk))
 - o Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de provincie om onder voorwaarden kleine windturbines bij agrarische bouwpercelen te realiseren. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling is dit plan naar alle waarschijnlijkheid niet van belang.
- ‘Veegplan Buitengebied Noord – 2017’ (Vastgesteld 14-09-2022 (Onherroepelijk))
 - o Vanuit dit bestemmingsplan zijn aantal wijzigingen doorgevoerd op het bestemmingsplan ‘Buitengebied – Noord 2017’. Binnen het plangebied hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.

Het voornemen past niet volledig binnen de vigerende planologische functies zoals hierboven benoemd. Een wijziging van het omgevingsplan (of omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)) is daarom nodig om het voornemen planologisch mogelijk te maken.

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02



Omgevingstoets

Ruimtelijk kader

Het planvoornemen past niet binnen de vigerende planologische situatie. Hieronder wordt verder ingegaan op de inpasbaarheid met betrekking tot nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Beoordeling

Nationaal beleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen aansluitend op bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor huisvesting voor verschillende doelgroepen. Eventueel is ruimte voor de planontwikkeling om in te zetten op thema's als klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid. Derhalve past het voornemen naar alle waarschijnlijkheid binnen de NOVI.

Echter wordt met het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Derhalve is een toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' benodigd.

Provinciale Omgevingsvisie

De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

De opgave Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar bestaat onder meer uit het grootschalig opknappen van bestaande bebouwing en het aanbod aan woningen afstemmen op de bevolking. De provincie stimuleert dit. Daarnaast zet de provincie in op zorgvuldig ruimtegebruik en gaat inbreiding boven uitbreiding. Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand stedelijk gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, wordt pas naar uitbreiding gekeken. De provincie voert periodiek prognoses uit naar de behoefte aan woningbouw en ondersteund gemeenten met het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Voor het planvoornemen zijn er kansen om aan te sluiten op de hoofdambities en urgente opgaven van de provincie. Geadviseerd wordt dan ook om hier zoveel mogelijk aansluiting bij te zoeken. Daarbij voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een behoefte voor huisvesting die afgestemd wordt op de behoeften van het gebied. Het planvoornemen is een uitbreidingslocatie. Dit betekent dat er aangetoond moet worden dat er in bestaand gebied geen ruimte is om in de gevraagde behoefte van woningen te kunnen voorzien. Verder is er potentie om met het voornemen goed aan te sluiten bij het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie De Fryske Marren

Op 21-12-2022 is de Omgevingsvisie De Fryske Marren vastgesteld door de gemeenteraad van De Fryske Marren. Dit document omvat het integrale beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente De Fryske Marren. In de visie staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over alle terreinen van de leefomgeving, zoals economie, wonen, landschap, gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

In de omgevingsvisie zijn 3 kernopgaves opgesteld:

1. Naar een gezond en vitaal platteland;
2. Goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied;
3. Naar een duurzame energie en mobiliteit in een toekomstbestendige economie;

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

De voorgenomen ontwikkeling kan voornamelijk goed aansluiting vinden bij kernopgaves 2 en 3. Met herontwikkeling worden circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied. Er wordt dan ook geadviseerd hier zoveel mogelijk aansluiting te bij te zoeken. Dit kan bijvoorbeeld door in de verdere planuitwerking de focus te leggen op gezondheid en leefbaarheid (focus op groen en water in de openbare ruimte, genoeg voorzieningen), energie (duurzaam bouwen, energie neutrale woningen), goede bereikbaarheid (openbaar vervoer) en klimaatadaptatie.

Verder blijkt dat er een aandachtspunt ligt voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de kaart bijbehorende bij de omgevingsvisie. Uit de visiekaart blijkt dat het lange termijn doel voor het plangebied wordt geformuleerd als 'Agrarische ontwikkeling in samenhang met de veranderingen in het weidegebied met behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden'. De opgave voor woningbouw in dit gebied staat genoemd in de lange termijnvisie. De gemeente geeft in haar visie aan dat ze de kenmerken van dit gebied graag wil behouden en versterken. Geadviseerd wordt om te onderzoeken hoe de voorgenomen ontwikkeling potentieel kan bijdragen aan deze kwaliteiten.

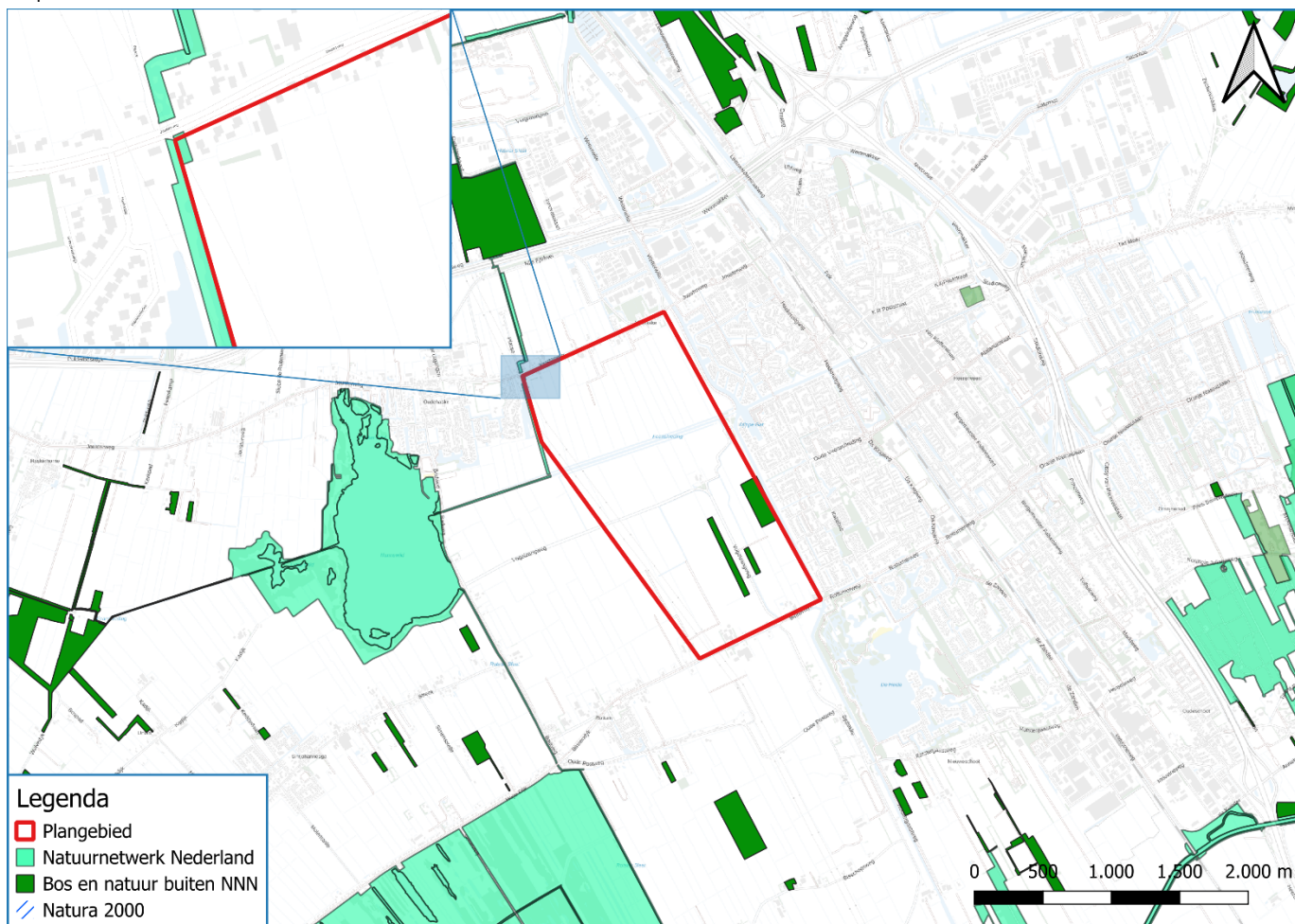
Omgevingsvisie Heerenveen

In de Omgevingsvisie Heerenveen 2040 wordt op hoofdlijnen aangegeven wat nodig is om de leefomgeving te beschermen, te ontwikkelen en in te richten. Het gaat over alle terreinen van de leefomgeving, zoals verkeer en vervoer, water, milieu, natuur, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, landbouw, cultureel erfgoed en economie.

In de omgevingsvisie zijn 4 kernopgaves opgesteld:

1. Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen;
2. Bouwen aan toekomstbestendige woningen;
3. Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen;
4. Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied.

Het plangebied valt voor een klein deel binnen de gemeente Heerenveen. Van bovengenoemde kernopgaves kan het voornemen goed aansluiten bij opgaves 1, 2 en 3. Er wordt dan ook geadviseerd om de juiste aansluiting te vinden bij deze kernopgaves. Dit kan door thema's als klimaatadaptatie, gezondheid en de energietransitie een plek te geven in de ontwikkeling. Daarbij kan er een bijdrage geleverd worden aan de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied. Hiermee is er potentie om met het voornemen goed aan te sluiten bij het gemeentelijk beleid.



Ecologie

Wettelijk kader

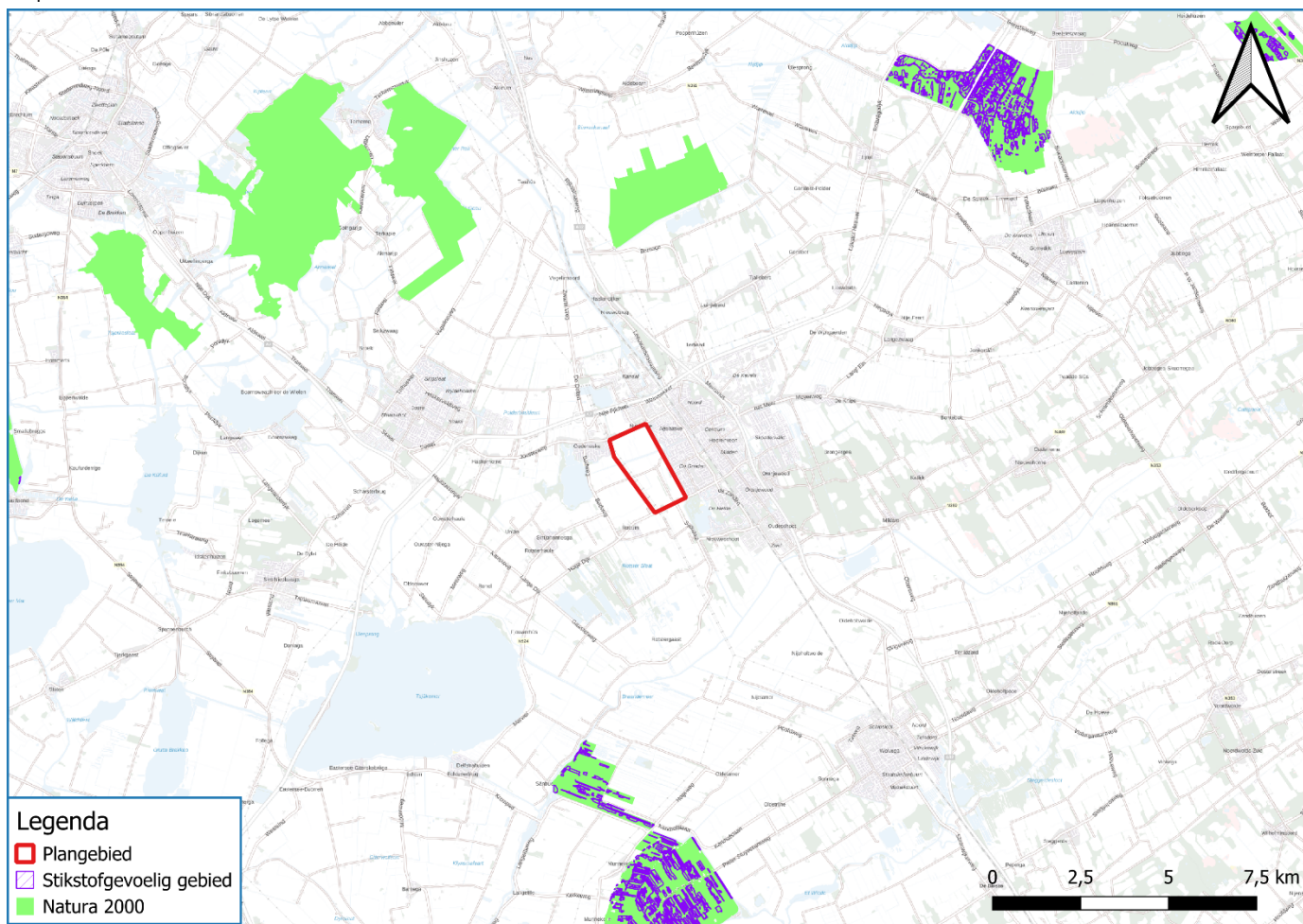
De Omgevingswet (Ow) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Ow, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). Het NNN is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. In of in de nabijheid van Natuurbeschermingswet-gebieden en in het NNN geldt het 'Nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen in het NNN toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning. In het kader van een omgevingsplan moet aangetoond worden dat het aspect ecologie uit de Ow geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Wel ligt er een stuk Natuurnetwerk Nederland binnen het plangebied. Het gaat om de noordwestelijke hoek van het plangebied. Wanneer in de verdere planuitwerking blijkt dat de werkzaamheden het NNN raken dienen er maatregelen genomen te worden om de beschermde natuurwaarden te behouden of te compenseren. In de omgeving van het plangebied is ook een aantal natuurgebieden aanwezig. Op circa 5.000 meter ten noorden van het plangebied een Natura 2000-gebied (Deelen). Tevens bevinden zich binnen het plangebied drie gebieden met 'Bos en natuur buiten NNN' (vanuit de provinciale omgevingsverordening). Deze (kleinere) bos- en natuurelementen

leveren een bijdrage aan de biodiversiteit van het landelijk gebied en mogen niet zomaar aangetast worden. Ook geldt vanuit de provinciale omgevingsverordening de gebiedsaanwijzing ‘weidevogelkansgebied en weidevogelparels’ in het hele westen en noorden van het plangebied. In principe moet er in deze gebieden voldoende rust en openheid worden geboden aan weidevogels. Ruimtelijke ingrepen zijn alleen onder (strengere) voorwaarden toegestaan. Bij de verdere planuitwerking wordt geadviseerd dit mee te nemen.

Momenteel is het plangebied grotendeels onverhard en heeft het een agrarische functie. Er is bestaande bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Hier en daar zijn verschillende percelen met een woonfunctie, boerderij, of andere functie. Tevens zijn er meerdere sloten met water aanwezig in het plangebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van een gebiedsontwikkeling met voornamelijk woningbouw. Er bevinden zich mogelijk beschermden soorten en/of beschermden houtopstanden in het plangebied. Dit gebied kan mogelijk verstoord worden door de werkzaamheden en oprichting. Er dient een natuurtoets te worden uitgevoerd om de invloed op eventueel aanwezige beschermden soorten inzichtelijk te maken. De uitkomsten van de natuurtoets hebben mogelijk invloed op de uitwerking van het plan; indien geschikte biotopen voor beschermden soorten worden aangetroffen, dient nader (jaarrond) onderzoek te worden gedaan in combinatie met eventuele maatregelen. Mochten er vleermuizen aanwezig zijn, dan is tevens een onderzoekstraject aan de orde. Gezien de omvang van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling wordt geadviseerd hier bij de planuitwerking rekening mee te houden en knelpunten in het plangebied snel duidelijk te hebben.



Stikstof

Wettelijk kader

De bescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000) in Nederland is opgenomen in de Omgevingswet. Een nieuwe ontwikkeling kan een negatief effect hebben op flora en fauna en de instandhouding van natuurgebieden door een (mogelijk) toename aan stikstof. Binnen Natura 2000-gebieden bevinden zich namelijk stikstofgevoelige habitats. De toename van stikstof op deze stikstofgevoelige habitats is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst.

Getoetst moet worden of de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van een plan minder of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Als de maximale bijdrage van een project aan de stikstofdepositie op een voor stikstofgevoelig habitattype binnen een Natura 2000-gebied niet significant is (0,00 mol/ha/jaar) dan kan een plan of project doorgang vinden. De wijze waarop wordt getoetst of sprake is van aantasting van stikstofgevoelige habitattypes, is onder andere door het uitvoeren van een AERIUS-berekening.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied (Rottige Meenthe & Brandemeer) ligt op circa 6.700 meter ten zuiden van het plangebied. Het gaat hierbij om het habitattype meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen. Dit natuurgebied is belangrijk in het kader van stikstofonderzoek. De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Deze inrichtingen hebben naar verwachting geen stikstofuitstoot door de verwarming, maar wel door de verkeersbewegingen van inwoners en bezoekers. Het aspect stikstof is continu in beweging waardoor het lastig is om in dit (zeer) vroege stadium van de ontwikkeling een

Omgevingsverkenner

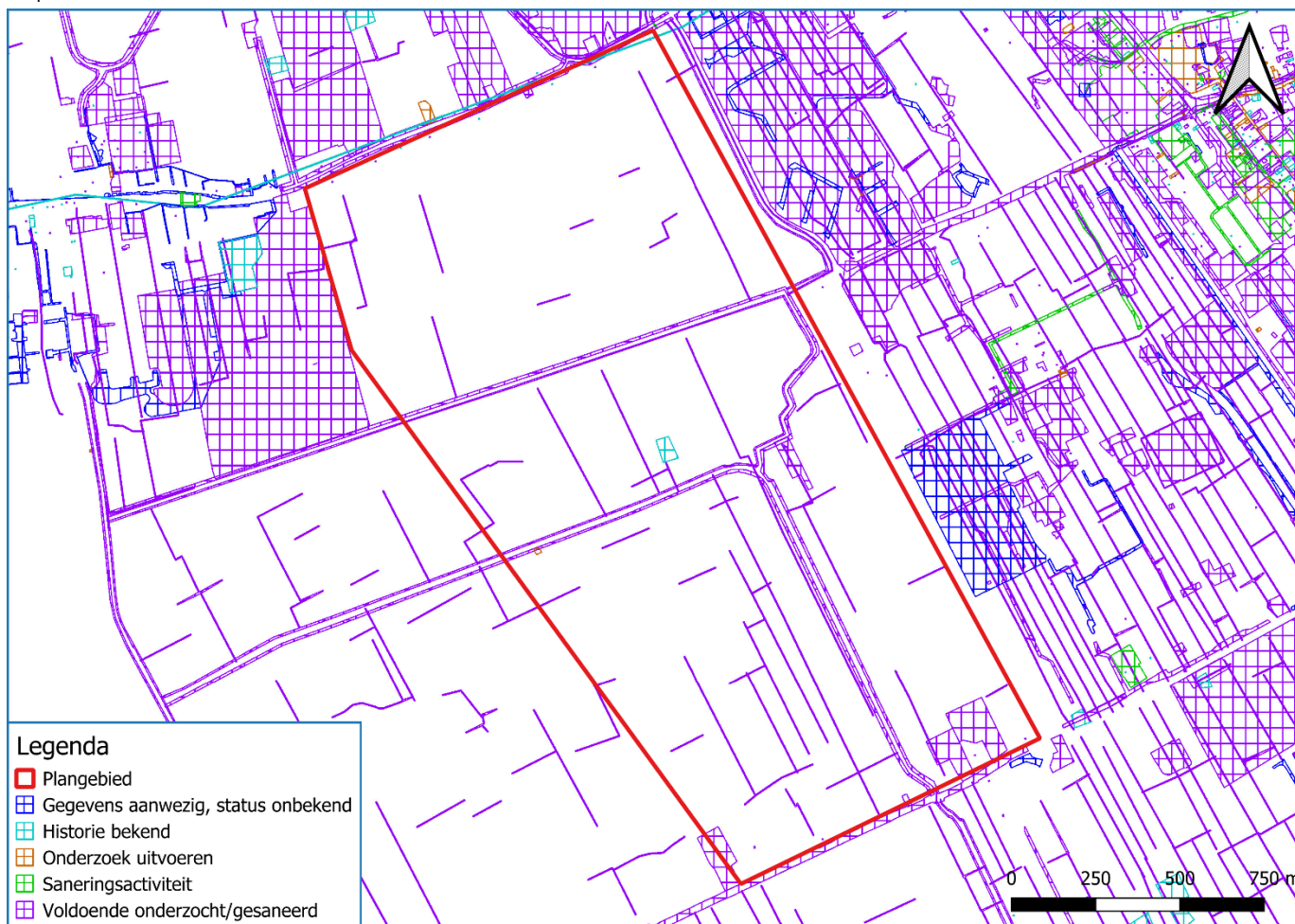
Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

concrete uitspraak te doen over de gevolgen van stikstof in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij dient vermeld te worden dat eind 2024 en begin 2025 gerechtelijke uitspraken zijn gedaan omtrent stikstofdepositie en de mogelijkheid om intern te salderen. Dit heeft gevolgen als het gaat om de mogelijkheid vergunningen te verlenen indien er sprake is van stikstofdepositie. De gevolgen hiervan moeten ook betrokken worden bij de berekeningen voor de voorgenomen plannen. Hier moet rekening mee gehouden worden in de verdere planontwikkeling. Wij kunnen samen met u in gesprek gaan over de eventuele impact op uw project.



Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Met de Omgevingswet valt bodembescherming onder de reikwijdte van het begrip 'fysieke leefomgeving' zoals dat als centraal begrip in de Omgevingswet fungeert (art. 1.2, Ow). Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt, dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. De kaart toont meerdere 'paarse vlekken' in het plangebied. Dit houdt in dat de locaties voldoende zijn onderzocht, dan wel gesaneerd. Tevens is er een kleine locatie in het westen van het plangebied

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

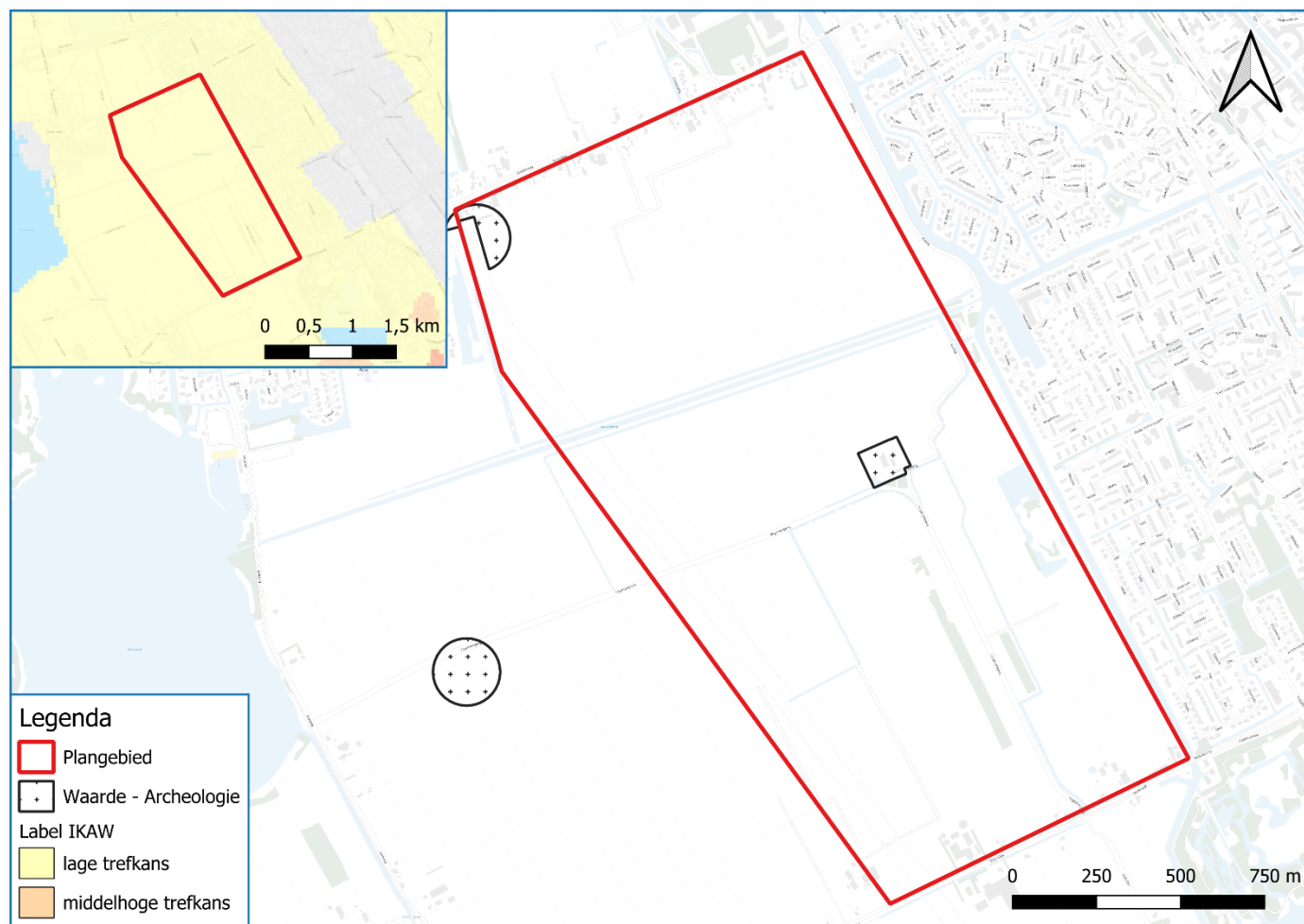
12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

waar onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er vindt grondroering plaats ten behoeve van de te realiseren gebiedsontwikkeling. Voor het uitvoeren van de ontwikkeling zal eerst historisch bodem(bureau)onderzoek moeten plaatsvinden. Hieruit zal blijken of verder onderzoek nodig is.

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West
projectnummer 0503830.100
12 september 2025 revisie 02
Gemeente Heerenveen



Archeologie

Wettelijk kader

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Gemeenten zijn verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Er dient bij een ruimtelijk besluit rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Deze verantwoordingsplicht omvat zowel het boven- als ondergronds erfgoed. In het omgevingsplan heeft het plangebied meerdere dubbelbestemmingen archeologie. Dit zijn twee 'kleine' gebieden binnen het plangebied; één in het centrum (Vogelzangweg 2) en één in het noordwesten van het plangebied. Er is een omgevingsvergunning op beide locaties vereist wanneer werkzaamheden dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een grotere (of gelijk aan) oppervlakte dan 50 m² beslaan.

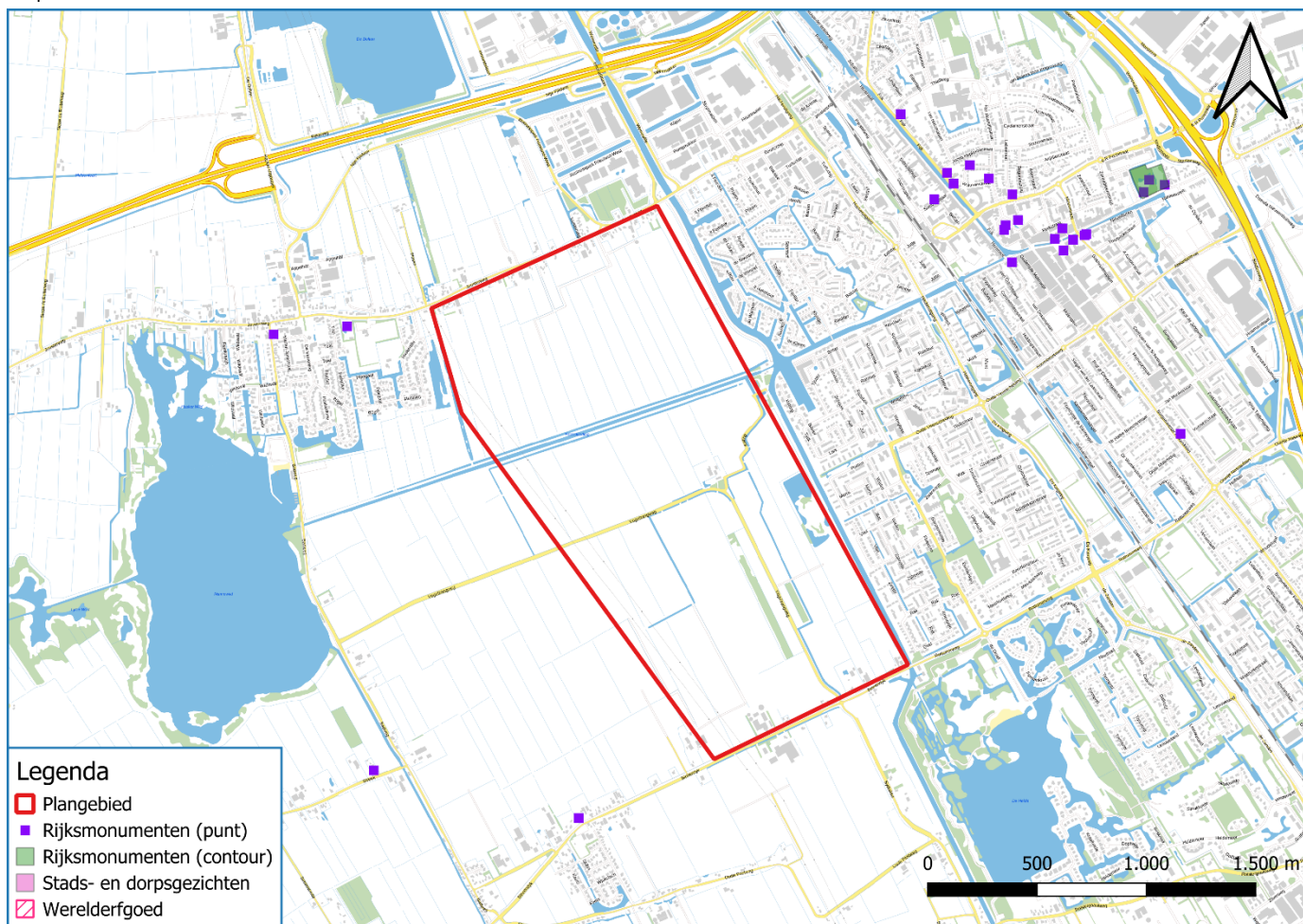
Tevens zijn de kaarten van het provinciale archeologische beleid beschouwd (FAMKE, niet op bovenstaande kaart weergegeven). Het plangebied (zoals uitgetekend in dit onderzoek) beslaat circa 270 ha. Voor de kaart voor IJzertijd-Middeleeuwen geldt dat een groot gedeelte van het plangebied geen onderzoek noodzakelijk. Het gaat hierbij om het centrum van het plangebied. Bij de noord- en zuidgrens van het plangebied wordt karterend archeologisch onderzoek wordt aanbevolen door de provincie wanneer (bodem)ingrepen worden gedaan van groter dan 5.000m². Nadere specificering van de werkzaamheden in combinatie met overleg met de provincie, moet uitwijzen of het onderzoek nodig wordt geacht. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

De kaart voor Steentijd - Bronstijd wijst uit dat ter plaatse van het plangebied meerdere adviezen in het plangebied gelden¹. Het gaat om de volgende adviezen:

- Quickscan: Deze quickscan wordt door de provincie aanbevolen wanneer (bodem)ingrepen van groter dan 5.000m² worden verricht. Nadere specificering van de werkzaamheden in combinatie met overleg met de provincie, moet uitwijzen of het onderzoek nodig wordt geacht.
- Karterend onderzoek 2 (steentijd): In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.
- Karterend onderzoek 1 (steentijd): In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.
- Waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats): Dit betreft reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. In bovenstaande kaart zijn dit de cirkelvormige archeologische-dubbelbestemmingen.

Geadviseerd wordt om de planontwikkeling te bespreken met de provincie en advies in te winnen welk soort onderzoek er nodig wordt geacht.

¹ Voor een goed en volledig overzicht wordt verwezen naar: Archeologische kaart (FAMKE) | Fryslan



Cultuurhistorie

Wettelijk kader

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt straks op grond van de Omgevingswet.

Deze verantwoordingsplicht omvat zowel het boven- als ondergronds erfgoed. Het bovengrondse erfgoed betreft de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

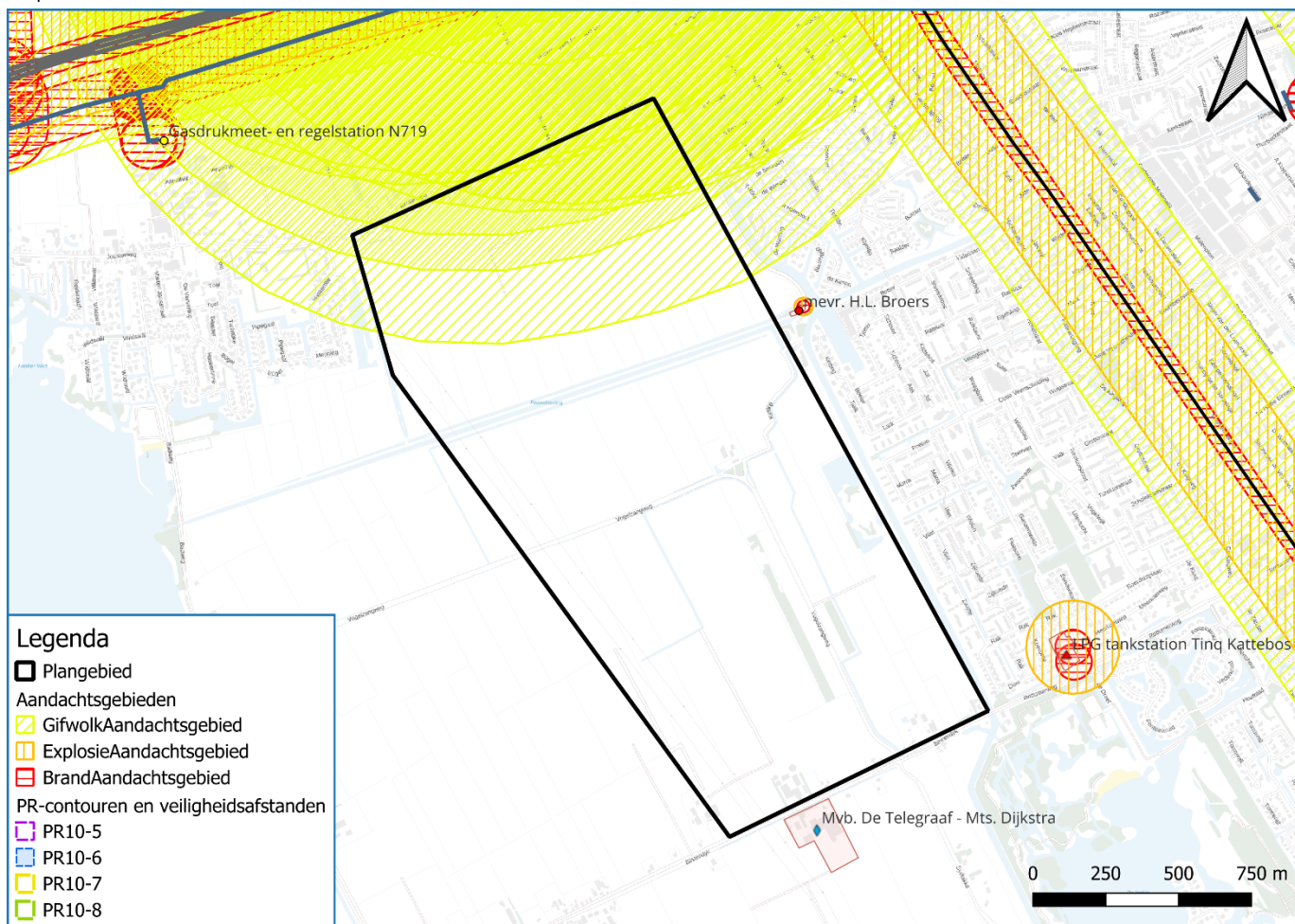
Binnen het plangebied zijn geen monumenten gesitueerd. Binnen het plangebied zijn tevens geen cultuurhistorische waardevolle elementen/landschappen aanwezig. Rondom het plangebied zijn wel verschillende Rijksmonumenten aanwezig. Omdat deze buiten het plangebied liggen, is hier geen verdere actie op nodig. Tevens is gekeken naar de cultuurhistorische waarden vanuit de Provinciale Omgevingsverordening. Ook hier komen geen beschermde functies naar voren. Overigens zijn er mogelijke wel landschapselementen aanwezig waar in de planuitwerking bij aangesloten zou kunnen worden. Deze elementen hebben echter geen (beschermde) cultuurhistorische status. Naar alle waarschijnlijkheid is onderzoek niet nodig.

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02



Veiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden bij milieubelastende activiteiten, bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of gebouwen die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Bij omgevingsveiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat één persoon die onafgebroken aanwezig en onbeschermd op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een risicobron of een transportmodaliteit. Het GR gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers die aanwezig zijn binnen het aandachtsgebied. Hierbij gaat het om de relatie tussen het aantal mensen tegenover de kans. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente in het omgevingsplan beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel zijn er meerdere risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding én de Rijksweg A7, beide met bijbehorende aandachtsgebieden. Het plangebied heeft overlap met het gifwolkaandachtsgebied van beide risicobronnen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Woningen zijn conform het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) een kwetsbaar object/gebouw. Vanwege de ligging in het gifwolkaandachtsgebied dient conform artikel 5.15 van het Bkl het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is. Er kunnen

Omgevingsverkenner

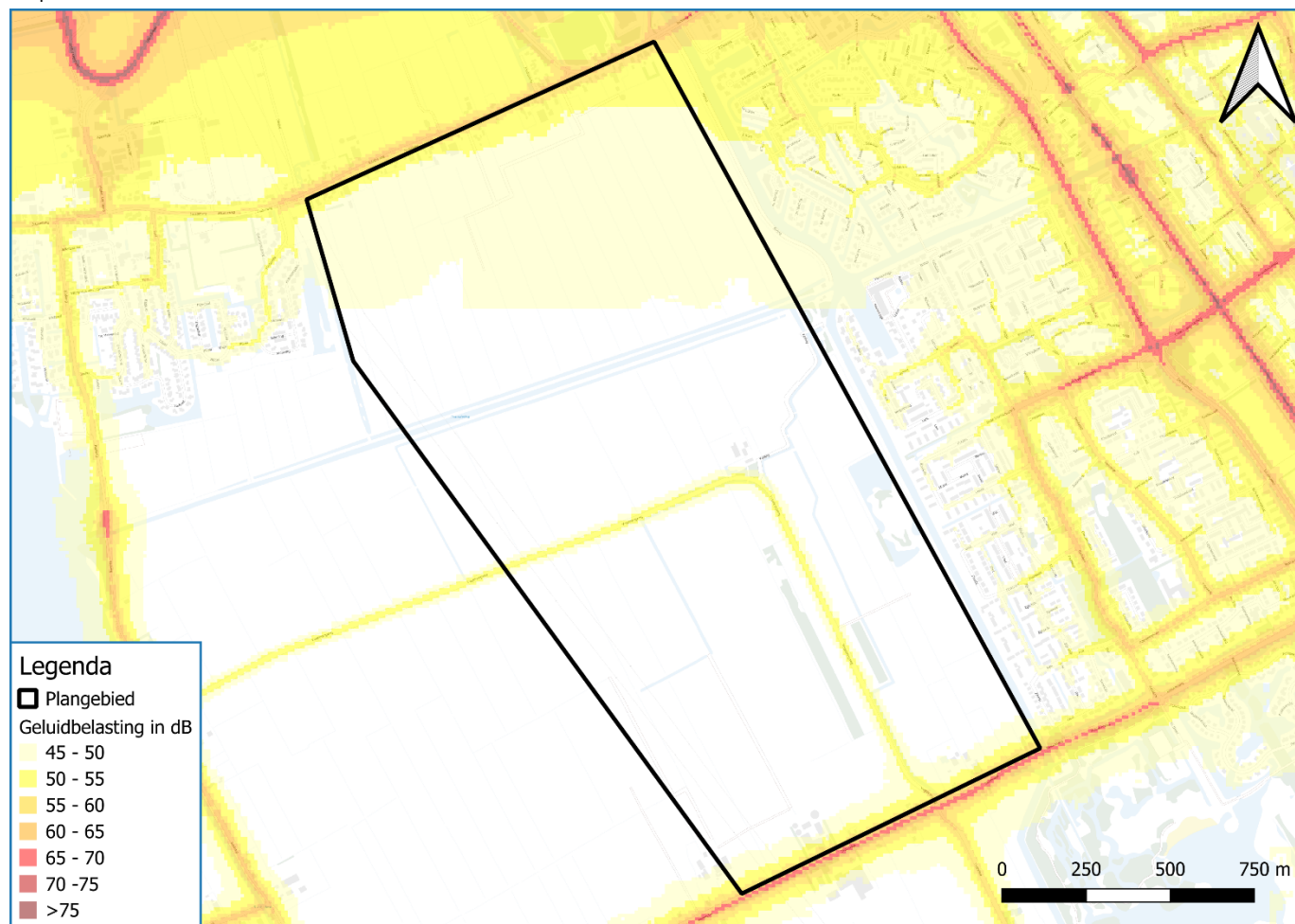
Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

aanvullende bouwkundige maatregelen van toepassing zijn binnen de aandachtsgebieden (bij toewijzing van een voorschriftengebied binnen een aandachtsgebied). De afwegingsruimte ligt hierbij primair bij het bevoegd gezag (de gemeente De Fryske Marren). Als gevolg van het planvoornemen wordt er geen risicobron toegevoegd dan wel aangetast. Onderzoek naar de effecten van de risicobronnen op de voorgenomen ontwikkeling is waarschijnlijk nodig.



Geluid

Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.78s van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient rekening te worden gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied. Het omgevingsplan dient er op grond van artikel 5.78t van het Bkl in te voorzien dat geluid op de woningen niet hoger is dan de standaardwaarden:

- Provinciale wegen, rijkswegen: 50 dB L_{den}
- Gemeentewegen: 53 dB L_{den}
- Industrieterreinen: 50 dB L_{den} / 40 dB L_{den}
- Hoofdspoorwegen: 55 dB L_{den}

Of in ieder geval niet hoger dan de grenswaarde (artikel 5.78u Bkl):

- Provinciale wegen, rijkswegen: 60 dB L_{den}
- Gemeentewegen: 70 dB L_{den}
- Industrieterreinen: 55 dB L_{den} / 45 dB L_{den}
- Hoofdspoorwegen: 65 dB L_{den}

Op basis van het Bbl gelden eisen voor geluidwering (artikel 4.103). Het gezamenlijk geluid in woningen mag niet hoger zijn dan 33 dB. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow) en beoordeling van effecten op woonkwaliteit kan bredere aandacht voor geluid en hinderbeleving nodig zijn.

Beoordeling

Rondom het plangebied zijn meerdere wegen/geluidbronnen aanwezig. Ten noorden liggen de gemeentelijke wegen Jousterweg/Ketting. Ten zuiden ligt de gemeentelijke weg Binnendyk. Tevens loopt door het plangebied de gemeentelijke weg Vogelzangweg. In de overige richtingen zijn geen wegen, industrieterreinen of spoorlijnen gelegen die van belang zijn voor beschouwing met betrekking voor geluid. De openbare kaarten van het RIVM zijn beschouwd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is aan de rand (in het noorden én het zuiden) van het plangebied maximaal 56dB(A). Dit is hoger dan de

Omgevingsverkenner

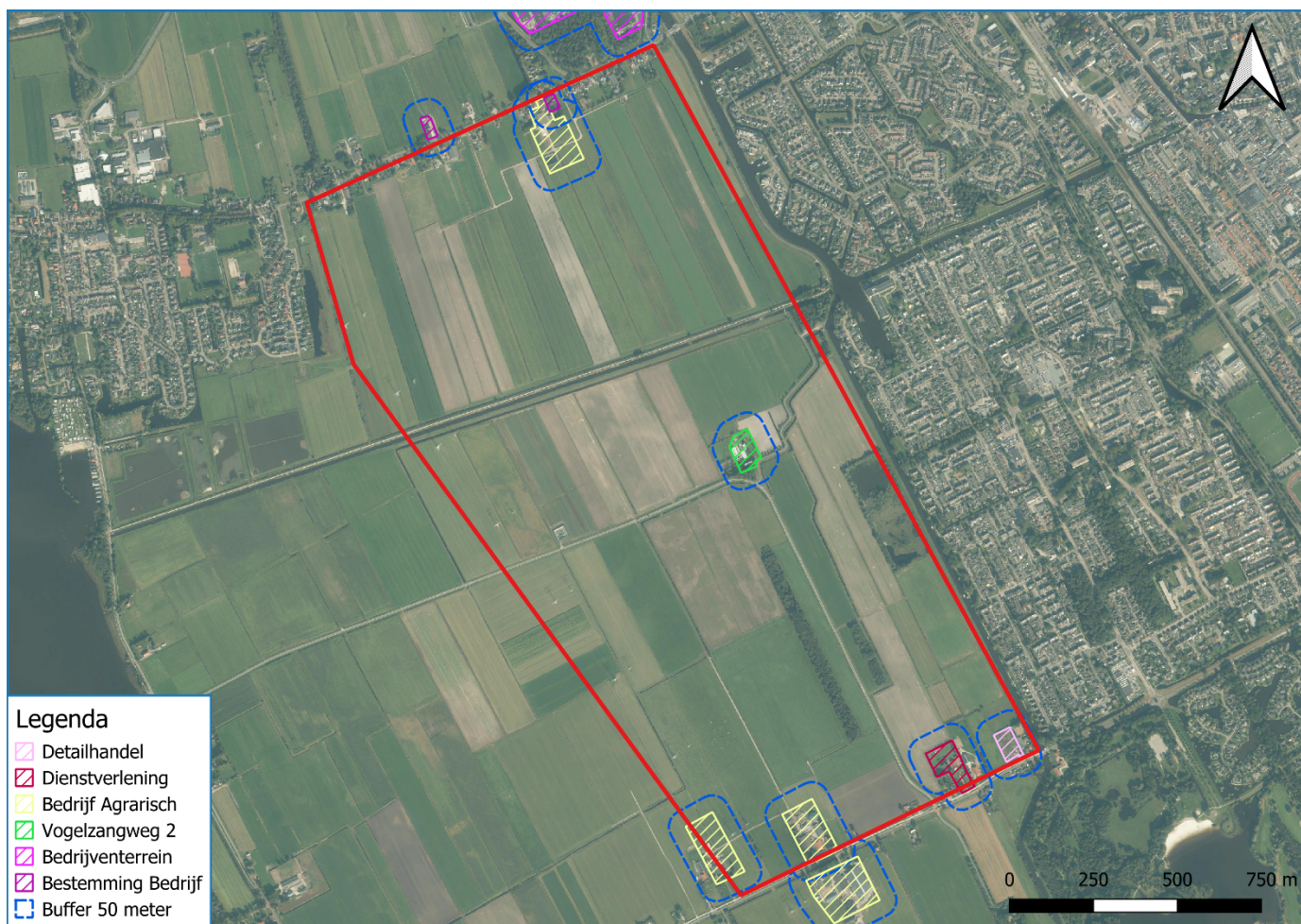
Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De geluidbelasting ten gevolge van de Vogelzangweg is maximaal 54 dB(A). Dit is ook hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Aangezien er geluidgevoelige objecten gepland zijn in het plangebied dient er onderzoek gedaan te worden naar het geluid afkomstig vanaf de omliggende wegen. Hiermee dient inzichtelijk gemaakt te worden of er daadwerkelijk geen hinder wordt ervaren door de omliggende geluidbronnen. Het aspect is mogelijk planvormend kort nabij de geluidsbronnen.



Milieuzonering

Wettelijk kader

De inpasbaarheid van activiteiten kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Met dit hulpmiddel kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

De milieuzonering krijgt vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. De afstanden gelden vanaf de grens van een locatie waar de activiteit wordt verricht tot en met een woongebied/gemengd woongebied.

Voor de ligging van de verschillende zones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid gemaakt tussen rustig woongebied en gemengd gebied.

Op basis hiervan wordt bepaald in hoeverre aan de verschillende zones uit de VNG-uitgave wordt voldaan.

Beoordeling

De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Dit zijn gevoelige activiteiten. Om de inpasbaarheid van het voornemen te toetsen is aan de hand van de VNG uitgave de zones van de omliggende bedrijfsactiviteiten in beeld gebracht. Er is uitgegaan van een gemengd gebied in het plangebied. Uitgangspunt voor de zonering van geluid en geur is de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van respectievelijk 50 dB(A) etmaalwaarde (geluid) en 0,5 ouE/m³ als 98

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

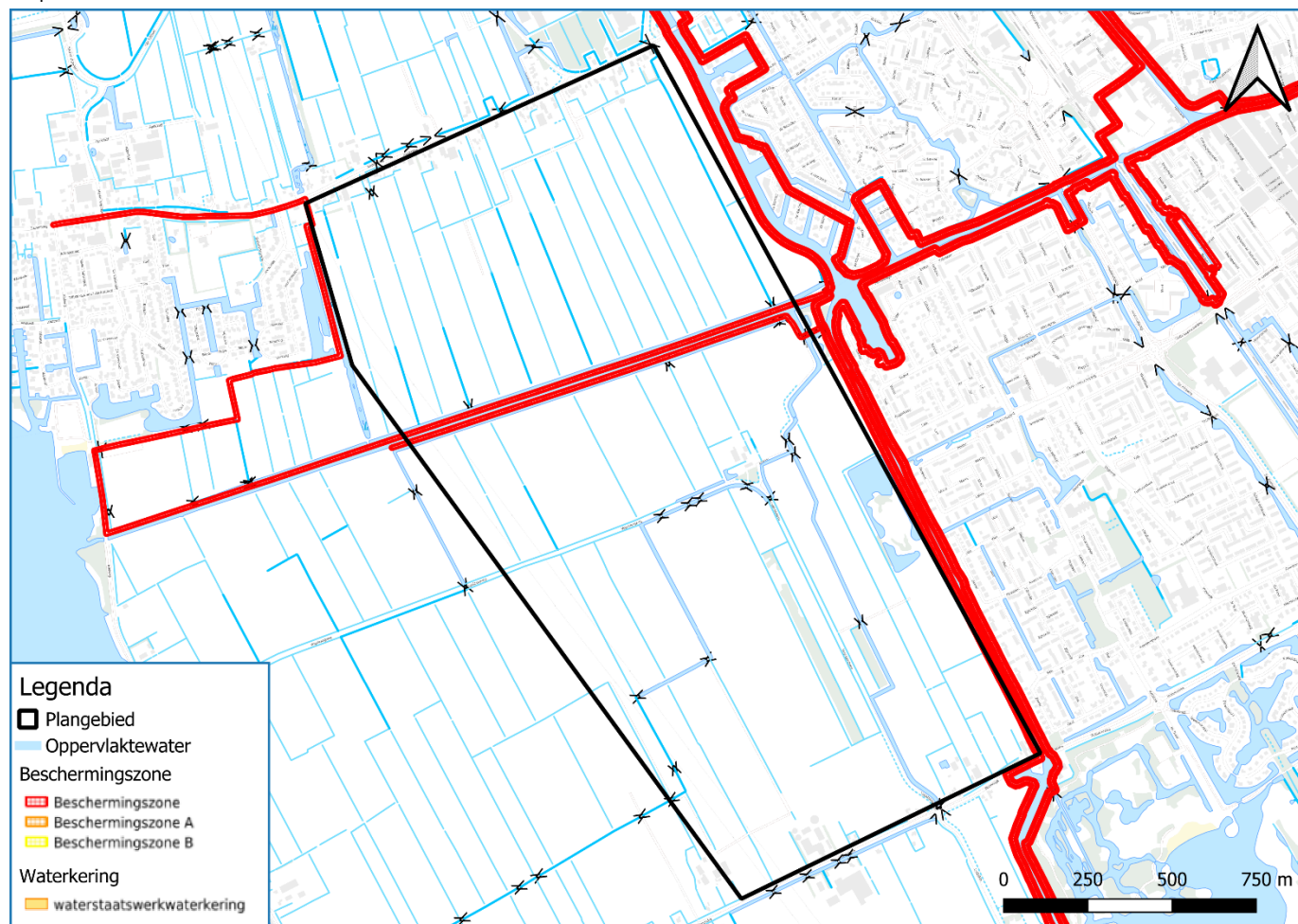
percentiel en 2 ouE/m^3 als 99,9 percentiel (geur) op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Op basis van de dichtstbijzijnde omliggende activiteiten is uitgegaan van de basiswaarde van 50 meter. Voor geur bij agrarische bedrijven gelden andere regels. Hier is in dit kader niet aan getoetst.

Rondom en in het plangebied zijn een aantal bedrijfsactiviteiten weergegeven op de kaart. Rondom deze activiteiten is een bufferzone van 50 meter getrokken zoals hierboven uitgelegd. Voor bijna alle bedrijfsactiviteiten (behalve aan de Vogelzangweg 2, midden in het plangebied) geldt dat in de huidige situatie op een korte afstand van deze locaties woningen zijn voorzien. Om deze reden wordt minimale hinder verwacht vanuit deze bedrijfsactiviteiten voor de voorgenomen ontwikkeling. Echter, wanneer binnen de contouren van de bedrijfsactiviteiten woningen zijn voorzien dient dit wel beschouwd te worden in de ruimtelijke motivering.

Voor het bedrijf aan de Vogelzangweg 2 (hondenschool) geldt dat er geen gevoelige activiteiten zijn gelegen rondom het perceel. Wanneer er vanuit de voorgenomen ontwikkeling gevoelige activiteiten zijn gepland, dient gemotiveerd te worden waarom er sprake is van ETFAL op deze locatie. Een volledig onderzoek is naar alle waarschijnlijkheid niet nodig.

Het 'Business Park Friesland 2011' (ten noorden van het plangebied) en 'Oudehaske – Bedrijventerrein 2017' (ten westen van het plangebied) zijn niet meegenomen in de toetsing. Op deze bedrijventerreinen zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. De afstand vanaf de bedrijventerreinen tot de grens van het plangebied is groter dan 50 meter. Om deze reden wordt er geen hinder verwacht vanuit de bedrijven om de geplande woningen in het plangebied.

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024' is nieuw. Er is daarom nog veel onzekerheid over de exacte toepassing van de handreiking binnen de omgevingswetsystematiek. In de handreiking is, naast de basiswaarde voor geluid en geur, tevens een hulpmiddel opgenomen (zie bijlage 5 van de handreiking) om een inschatting te maken of een bepaalde activiteit past binnen de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur in het omgevingsplan. Dit hulpmiddel heeft veel overeenkomsten met de 'Lijst van activiteiten' uit de oude VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Echter wordt in de handreiking 2024 nadrukkelijk gesteld dat het nieuwe hulpmiddel niet gezien kan worden als opvolger van de oude 'Lijst van activiteiten', vanwege een aantal beperkingen (zie ook Hoofdstuk 10 van de handreiking 2024). Het hulpmiddel kan wel helpen om op expert judgement niveau een inschatting te maken van de beschikbare milieugebruiksruimte op een locatie. In hoofdstuk 10 van de handreiking 2024 (in combinatie met bijlage 5) staat exact beschreven hoe een inschatting gemaakt kan worden van de gebruikruimte voor geluid en geur. Het is de keuze aan de gemeente hoe zij dit in haar omgevingsplan wil aanvlagen.



Waterhuishouding

Wettelijk kader

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beoordeling

In het plangebied is momenteel oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied zijn veel sloten/wateren in een verkavelingspatroon aanwezig. Ook loopt het kanaal 'Feanskieding' door het plangebied. Volgens gegevens vanuit het AHN ligt het plangebied gemiddeld 0,94 meter onder NAP. Het noorden van het plangebied ligt lager (gemiddeld 1,46 meter onder NAP) dan het zuiden van het plangebied (gemiddeld 0,67 meter onder NAP). Een aantal van de wateren in het plangebied zijn van belang voor het Wetterskip Fryslân. Tevens ligt er een beschermingszone om aantal van deze wateren. Deze zones leggen beperkingen op aan het gebruik van de grond. Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden op of nabij de aanwezige

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

wateren, keringen en beschermingszones is het advies om zo snel mogelijk in contact te komen met het Wetterskip om de beoogde plannen goed af te kunnen stemmen. Vanuit het Wetterskip gelden er regels over de activiteiten die plaats mogen vinden op of nabij deze locaties. Het plangebied is grotendeels onverhard, maar ook deels bebouwd. Ten gevolge van het voornemen neemt het aandeel verharding toe in het plangebied. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is naar alle waarschijnlijkheid een waterhuishoudkundigplan nodig waarin onder andere wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de waterbelangen binnen het plangebied.



Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Er worden wettelijke grenswaarden gesteld aan de concentratie van verschillende verontreinigende stoffen in de lucht. Van deze diverse verontreinigende stoffen zijn over het algemeen stikstofdioxide (NO₂) en zogenoemd fijnstof (PM₁₀) maatgevend.

Toetsing aan de omgevingswaarden is niet aan de orde als het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals bepaald in artikel 5.53 Bkl, dat dezelfde werking heeft als artikel 5.16 lid1 sub c in de huidige Wet milieubeheer.

Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de omgevingswaarden geldt dat in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hiertoe zal moeten worden beoordeeld of de luchtkwaliteit binnen het plangebied aanvaardbaar is.

Beoordeling

De ontsluiting van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepaalt in grote mate of er luchtkwaliteitsknelpunten zullen optreden. De Regeling NIBM stelt het aantal woningen dat NIBM is, afhankelijk is van het aantal ontsluitingswegen. Bij twee ontsluitingswegen zijn er meer woningen mogelijk dan bij één ontsluitingsweg. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties met twee ontsluitingswegen of meer bedraagt 3.000 netto woningen (en 1.500 netto woningen voor één ontsluitingsweg). Het 'netto' begrip bij woningbouwlocaties houdt in dat bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, of bij bouw die de bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het

Omgevingsverkenner

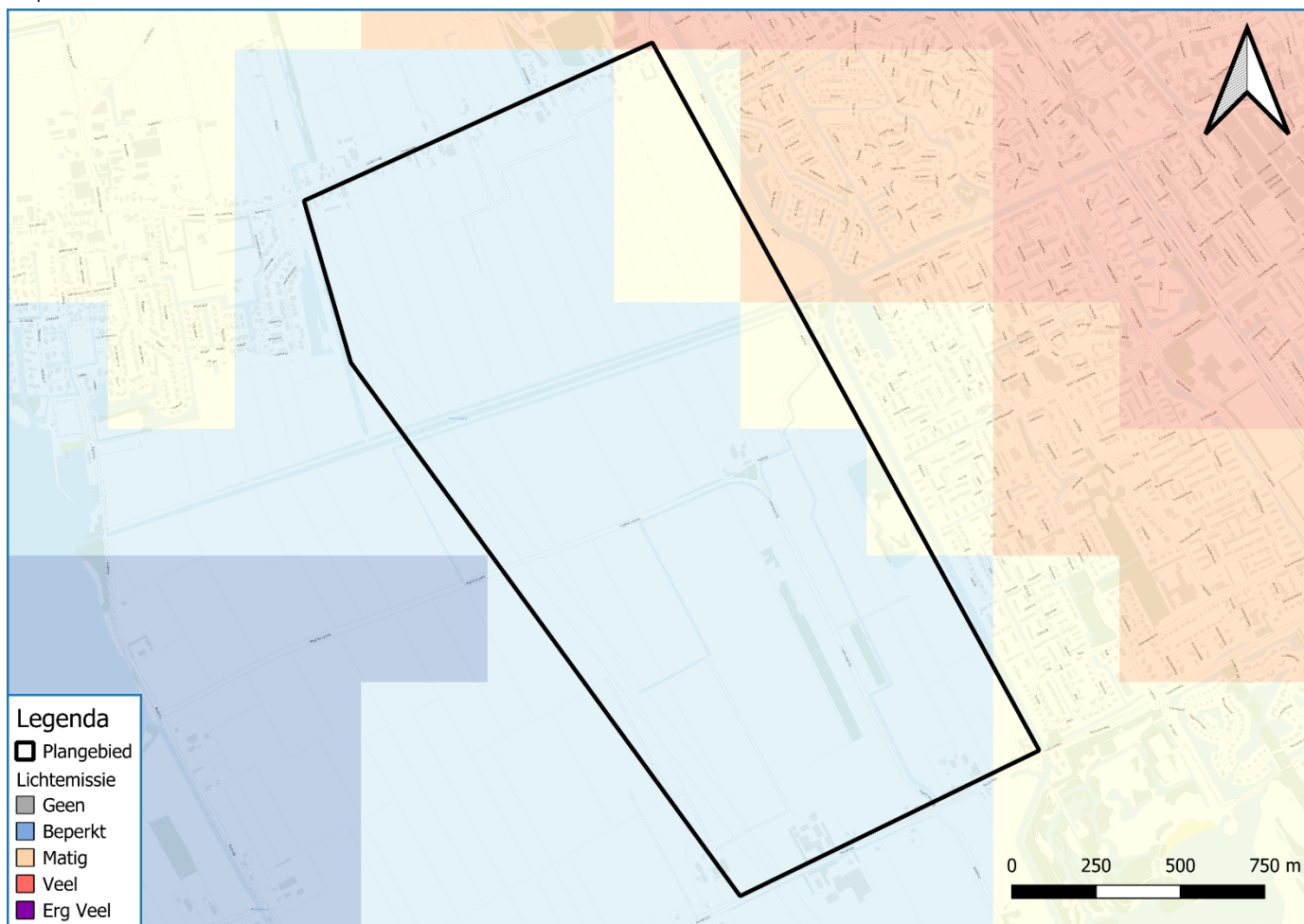
Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen. Met de herontwikkeling worden circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Met de aanname dat het plangebied met 2 of méér ontsluitingswegen wordt ontsloten, ligt de voorgenomen ontwikkeling binnen de grens voor de standaardgevallen NIBM. Op basis van deze uitgangspunten is nader onderzoek naar alle waarschijnlijkheid niet nodig.



Lichthinder

Wettelijk kader

In Nederland bestaat er geen overkoepelende wet over lichthinder zoals er wel is in het kader van geluid. Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken. Het gaat daarbij om hinder voor de mens, hinder langs wegen, verstoring van de natuur en horizonvervuiling. De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

Beoordeling

De toevoeging van woningen zorgt voor een toename aan verlichting. Het plangebied ligt in een gebied dat van zichzelf beperkt tot matig verlicht is. Hierdoor heeft de toevoeging van verlichting naar alle waarschijnlijkheid wel effect. In combinatie met het veenweidevogelgebied vanuit de provinciale omgevingsverordening en andere ecologische aspecten, wordt geadviseerd het aspect meet te nemen in de planuitwerking.



Gezondheid

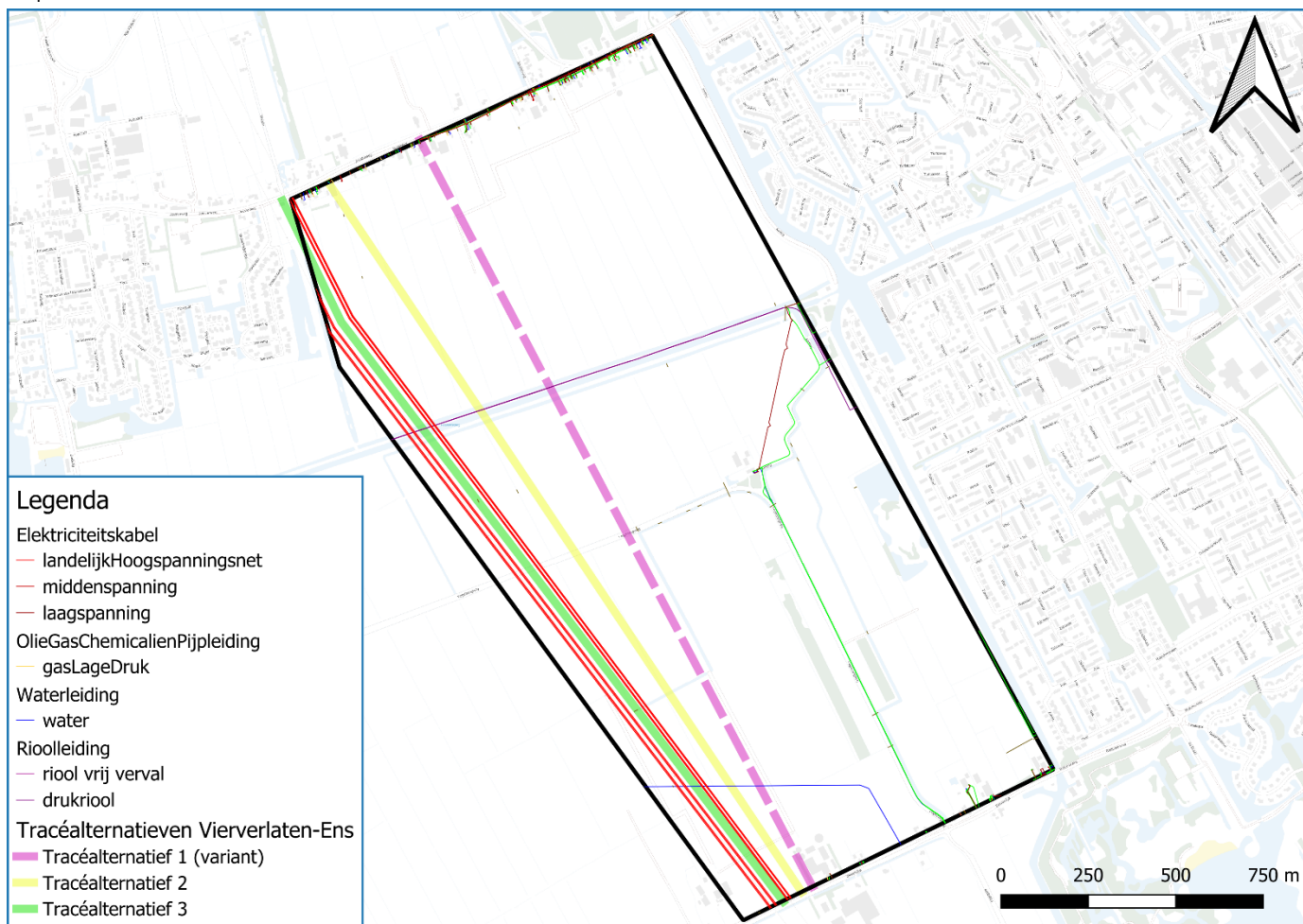
Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Beoordeling

De herontwikkeling omvat een gebiedsontwikkeling met circa 2.000 woningen en mogelijk bijbehorende voorzieningen. Voor de aspecten bodem, luchtkwaliteit en geluid zijn in deze omgevingsverkenner geen 'showstoppers' aangetroffen. Wel is het aspect Omgevingsveiligheid een aandachtspunt. Het in de huidige situatie aanwezige groen zal mogelijk (deels) verdwijnen. Geadviseerd wordt de gezondheid van de omgeving en het plangebied nader te beschouwen en waar mogelijk te versterken. Gedacht kan worden aan het behoud en realisatie van groen (in openbare ruimtes) in het plangebied en klimaatadaptieve maatregelen.



Kabels en leidingen

Wettelijk kader

In de Nederlandse bodem ligt meer dan 1,5 miljoen kilometer aan kabels en leidingen. Het kan voorkomen dat er in het plangebied relevante kabels en leidingen liggen. Buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen planologisch relevant. Voor buisleidingen geldt een wettelijke verplichting. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen geldt een advies van het Rijk. Voor de overige leidingen bepaalt bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

Via een zogenaamde KLIC-melding kan de ligging van de aanwezige leidingen in beeld worden gebracht. Daarmee ontvangt men van de netbeheerders in het graafgebied informatie over de ligging van kabels en leidingen. De kans op graafschade en gevaarlijke situaties worden hiermee verkleind. De ondergrond wordt daarnaast steeds drukker. Daarbij ontstaat spanning tussen functies die elkaar beïnvloeden of die zelfs niet samengaan. Voor in stedelijke gebied ligt er een veelvoud aan kabels en leidingen in de ondergrond.

Beoordeling

De KLIC-melding geeft inzicht in de ligging van kabels/leidingen binnen het plangebied. Het is relatief rustig in de ondergrond binnen het plangebied. De kabels en leidingen binnen het plangebied bevinden zich verspreid door het plangebied en staan met name in verbinding met de gebouwen rondom de plangrenzen én de gebouwen nabij de Vogelzangweg 2. Het gaat om elektriciteitskabels (midden- en laagspanning), lagedruk gasleidingen, (druk) rioolleidingen, datatransport en waterleidingen. Belangrijk daarbij te vermelden is dat er belanghebbende kabels/leidingen in het plangebied aanwezig zijn. Aan de westkant van het plangebied lopen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen (220kV en 110kV) welke onderdeel uitmaken

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

van het landelijk hoogspanningsnet. Aan welke veiligheidseisen voldaan moet worden om nabij deze kabels woningen te realiseren, dient afgestemd te worden met TenneT. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met verschillende met betrekking tot gezondheid (zoals magneetvelden), om een goede woon- en leef kwaliteit nabij deze kabels te kunnen waarborgen. Daarbij is de landelijke netbeheerder (TenneT) op dit moment tracéalternatieven aan het onderzoeken voor een nieuwe 380kV verbinding tussen Vierverlaten en Ens. Drie van deze alternatieven lopen door het plangebied. De paarse stippellijn is een variant op tracéalternatief 1. Tracéalternatief 1 loopt namelijk binnen het plangebied gelijk aan wat op de kaart Tracéalternatief 2 is (gele lijn). Vanwege de overlap tussen de twee tracés is dit niet op de kaart aangegeven. Er is dus een kans dat een hoogspanningsverbinding dwars door het plangebied komt te lopen. Gezien zowel de voorgenomen ontwikkeling als de tracé-studie van TenneT nog in een vroeg stadium verkeren wordt geadviseerd contact hierover op te nemen met de netbeheerder. Hiermee kan de mogelijk uitwerking van de twee ontwikkelingen op de juiste manier worden afgestemd. Op de KLIC-melding is geen sprake van een Eis Voorzorgsmaatregel. Advies is om rekening te houden met de ligging van de desbetreffende leidingen.



Wateroverlast

Wettelijk kader

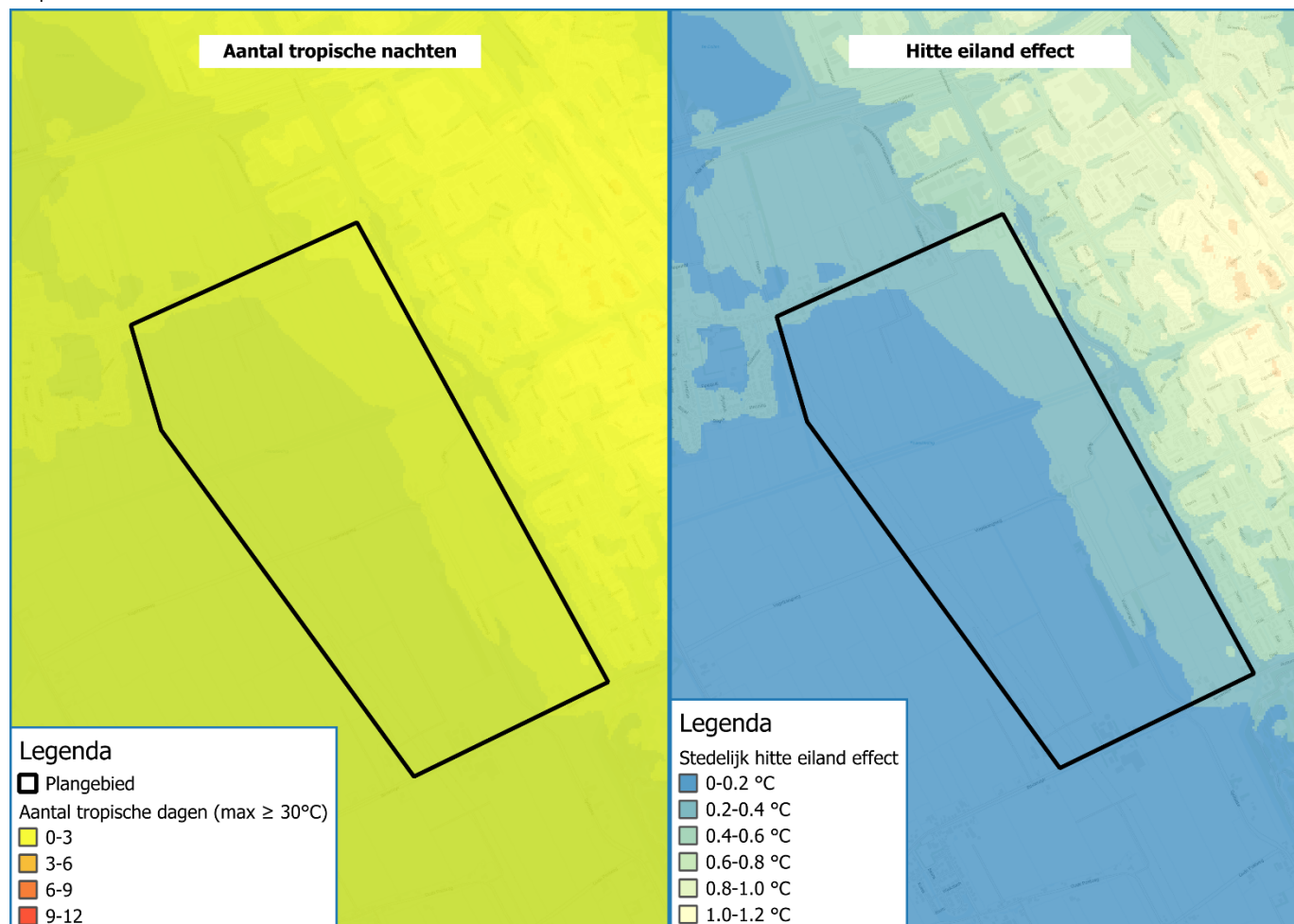
Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Door klimaatverandering neemt het aantal extreme buien toe, zowel in aantal als intensiteit. Het zal dus steeds vaker, steeds harder regenen in Nederland. Bovendien wordt open grond in steeds meer verhard door stenen en gebouwen. Dit brengt risico's met zich mee.

Het overtollige regenwater kan niet verwerkt worden, waardoor de kans op wateroverlast stijgt. Dit bedreigt ons comfort en onze veiligheid en leidt tot materiële en immateriële schade.

Om de kwetsbaarheid en risico's voor wateroverlast van de beoogde situatie te beoordelen, zijn de waterdiepte bij kort heftige buien met een kans van 1 in de 100 jaar én met een kans van 1 in de 1.000 jaar inzichtelijk gebracht. De informatie is gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimaateffectatlas.nl. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimaateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard en deels bebouwd. Ten gevolge van het voornemen zal het aandeel verharding toenemen in het plangebied. Om een indicatie te geven van kwetsbaarheid en risico's voor wateroverlast is de waterdiepte bij kort heftige buien in beeld gebracht. Zowel bij buien die eens in de 100 jaar voorkomen als buien die eens in de 1.000 jaar voorkomen geldt dat bij veel agrarische percelen in het plangebied een waterdiepte van meer dan 20-30 cm wordt verwacht. Gezien de toename aan verharding is het noodzakelijk om bij de planontwikkeling rekening te houden met wateropvang.



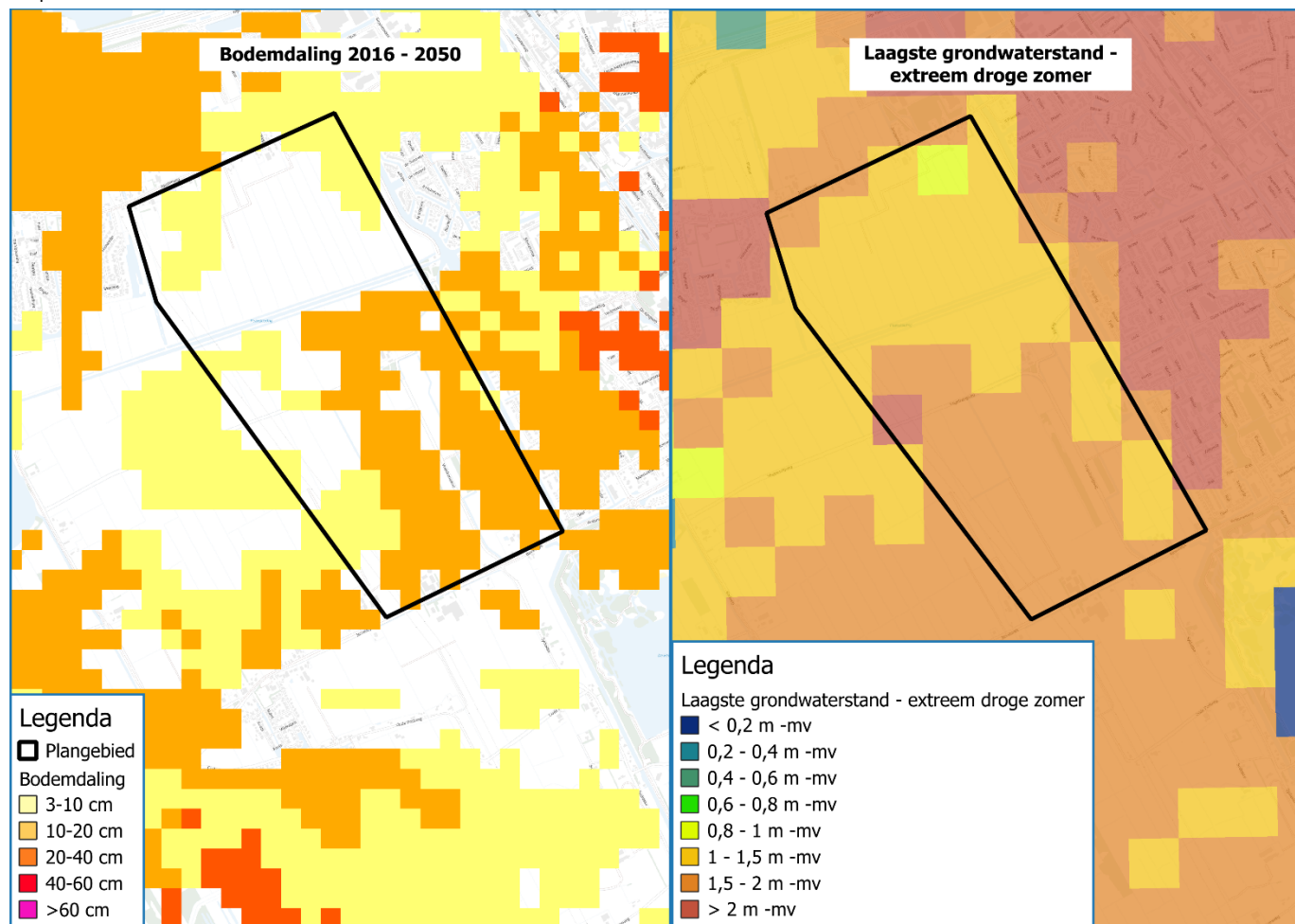
Hittestress

Wettelijk kader

Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Het wordt warmer in Nederland. Het aantal tropische dagen en nachten, met een maximumtemperaturen van boven de 30 respectievelijk 20 graden, neemt toe. Bovendien warmt stedelijk gebied sneller op dan de omgeving, vanwege de hoeveelheid verhard oppervlak. Dit maakt dat het stedelijk gebied op een tropische dag tot 7 graden warmer kan zijn dan het buitengebied. Dit heeft negatieve gevolgen voor de gezondheid, de arbeidsproductiviteit en het comfort van mensen. Tevens hebben hete dagen negatieve effecten op de infrastructuur zoals bruggen, spoorrails en elektriciteitshuisjes en de drinkwaterlevering. Voor onderhavig onderzoek is de informatie gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimateffectatlas.nl. Daarbij wordt gekeken naar het aantal tropische dagen en het stedelijk hitte eiland effect om een inschatting te maken van de (mogelijk) hittestress binnen het plangebied. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard en deels bebouwd. Op dit moment is het aantal tropische dagen laag. Het stedelijk hitte eiland effect is tevens aan de lage kant in het hele plangebied. Ten gevolge van het voornemen neemt het aandeel verharding toe in het plangebied. Naar verwachting zullen het aantal tropische dagen en het stedelijke hitte eiland effect toenemen. Er wordt geadviseerd dit aspect mee te nemen in de planontwikkeling.



Droogtestress

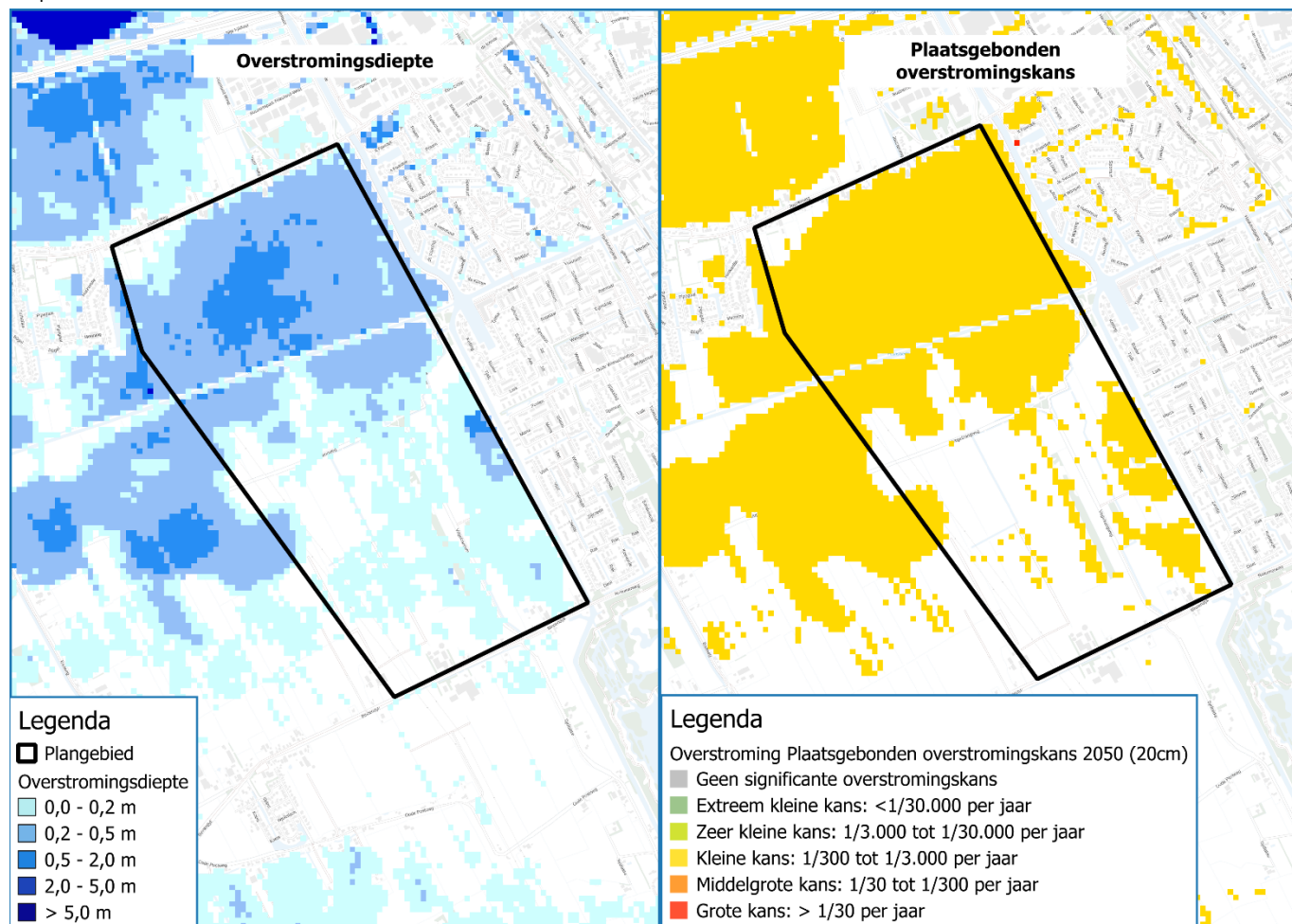
Wettelijk kader

Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Door het veranderde klimaat neemt de kans op langdurige droge periodes toe. Dit neerslagtekort heeft gevolgen voor de landbouw, het openbaar groen en de bodemgesteldheid. Naast de hoeveelheid water neemt ook de waterkwaliteit af. Dit uit zich in productieverlies, sterfte van bomen en een vergrote kans op natuurbranden. Bovendien neemt door de lage grondwaterstanden de kans op zettingen van de bodem toe. Met name bij ongelijkmatige zettingen kan dit grote gevolgen hebben voor de fundering van gebouwen en de infrastructuur, zoals wegen en riolen.

Voor onderhavig onderzoek is de informatie gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimateffectatlas.nl. Daarbij wordt gekeken naar bodemdaling van heden tot 2050 en naar grondwaterstand bij extreem droge zomers om een inschatting te maken van de (mogelijk) droogte binnen het plangebied. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Als gevolg van een lage grondwaterstand kunnen verzakkingen en beschadigingen plaatsvinden aan gebouwen en infrastructuur. De grondwaterstand in het plangebied kan in extreem droge zomers zakken tussen 1,5 en 2 meter beneden maaiveld aan de zuidwestzijde van het plangebied. Er is sprake van een bodemdaling van meer dan 20-40 cm in het (zuid)oostelijke gedeelte van het plangebied. Geadviseerd wordt om deze aspecten mee te nemen in de planontwikkeling. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan waterretentie.



Overstromingsrisico

Wettelijk kader

Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. In het Deltaplan Waterveiligheid staan alle onderzoeken, maatregelen en voorzieningen om Nederland te beschermen tegen overstromingen. In specifieke situaties, bijvoorbeeld waar dijkversterking heel duur of maatschappelijk zeer ingrijpend is, zijn 'slimme combinaties' met ruimtelijke inrichting en/of rampenbestrijding mogelijk om het beschermingsniveau te behalen. In dit programma werken gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en de betrokken ministeries in Veiligheidsregio's samen om te komen tot plannen voor het beheersen van een crisis als gevolg van een overstroming, waaronder ook de inzet en beschikbaarheid van wegen. Voor onderhavig onderzoek is de informatie gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimaateffectatlas.nl. Daarbij wordt gekeken naar overstromingsdiepte ten gevolge van primaire of regionale keringen en de plaatsgebonden overstromingskans in 2050 dat water circa 20 cm hoog komt te staan. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde grootte van klimaateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Voor het plangebied is de plaatsgebonden overstromingskans met water tot 20 cm beschouwd. Dit is de kans dat een overstroming zich voordoet én vervolgens water in het plangebied tot 20 cm hoog staat. In het plangebied is de kans op overstroming ten gevolge van het falen van een waterkering klein: 1/300 tot 1/3.000 per jaar. Tevens is gekeken naar de overstromingsdiepte ten gevolge van een primaire of regionale waterkering. De overstromingsdiepte kan oplopen tussen de 0,5 en 2,0 meter. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen in

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

de verdere uitwerking van de planontwikkeling. Bijvoorbeeld door kritieke functies binnen het plangebied verhoogd te bouwen. Tevens wordt geadviseerd om mogelijke maatregelen die genomen moeten/kunnen worden, af te stemmen met het Wetterskip.



Ontplobbare Oorlogsresten

Wettelijk kader

In de voorbereiding van een project waarbij OO een risico kunnen vormen voor de veiligheid en gezondheid van werknemers (in de regel nagenoeg alle projecten waarbij grond-/waterbodembodem wordt geroerd) is de opdrachtgever verplicht een onderzoek met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid en risico's betreffende ontplofbare oorlogsresten uit te voeren. Het inschatten van deze risico's wordt gedaan door het laten uitvoeren van een oriënterend-, dan wel nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten, zoals is vastgelegd in het Arbobesluit (artikelen 2.26, 2.28 en 4.10 lid 1 t/m 4).

In de periode van 2012 tot 2020 waren de eisen betreffende het onderzoek en de opsporing van explosieven vastgelegd in het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE). Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten (CS-OOO). Hierin zijn geen specifieke richtlijnen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van vooronderzoeken naar OO, om deze reden heeft de branche het privaat Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten (CS-VROO-01 en CS-VROO-02) opgesteld. Antea Group is CS-VROO gecertificeerd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente De Fryske Marren en voor een klein deel in de gemeente Heerenveen. Voor de gemeente Heerenveen is in 2023 een gemeentebreed Vooronderzoek Ontplobbare Oorlogsresten Conflictperiode (143000276 versie 01C) opgesteld. Voor de gemeente De Fryske Marren is een Vooronderzoek Conflictperiode en Vooronderzoek Na-conflictperiode naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied 'gemeente De Fryske Marren'.

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

Conform de twee onderzoeken is vastgesteld dat binnen en nabij het plangebied sprake is van een onverdacht gebied. De Antea Group database bevestigt deze bevindingen: er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen indicaties van oorlogshandelingen aangetroffen. Ten oosten en noorden van het plangebied is wel sprake van een verdacht gebied OO. Dit betreft vermoedelijk gebieden die verdacht zijn naar aanleiding van militaire infrastructuur. Deze verdachte gebieden zijn niet van invloed op het plangebied.



Verkeer en Parkeren

Wettelijk kader

Voor het aspect verkeer en parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is geen (landelijke) specifieke wetgeving aanwezig. Wel moet in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aandacht besteed worden aan de effecten van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling op de omgeving.

Beoordeling

Voor het berekenen van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratietool van Antea Group die gebaseerd is op de CROW-kengetallen. Het plangebied is gekenmerkt als 'niet stedelijk' en de ligging aangemerkt als 'Buitengebied'. Er is uitgegaan van een maximaal scenario op basis van het aangegeven programma van 2.000 woningen. Als uitgangspunt in de verdeling van het programma is de Woonvisie van de gemeente Heerenveen aangehouden. Uit de berekening met de verkeersgeneratietool blijkt dat op basis van voorstaande aannames in de toekomstige situatie 15.233 motorvoertuigbewegingen per werkdag (mvt/werkdag) bij komen. Vanuit huidige

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

informatie wordt ervan uitgegaan dat het verkeer van het voornemen wordt ontsloten via de Binnedyk, de Josterweg en de Vogelzangweg. Het aantal verkeersbewegingen stijgt in dusdanige mate dat er op het gebied van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling knelpunten mogelijk zijn. Er wordt geadviseerd om hier onderzoek naar te doen.

In de huidige situatie zijn geen (openbare) parkeerplaatsen aanwezig in het plangebied. De gemeente De Fryske Marren hanteert de 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren' (d.d. 03-03-2018). Dit is de Nota Parkeernormen van de gemeente. Op basis van de Parkeernormen van het beleidsdocument en de eerdergenoemde uitgangspunten zijn 4579 parkeerplaatsen benodigd. Het planvoornemen dient in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Let wel, bovenstaande berekeningen van de verkeersgeneratietool zijn gebaseerd op kencijfers vanuit het CROW, aannames vanuit nu beschikbare informatie en worst-case berekeningen op basis van deze informatie. Verdere uitwerking van het planvoornemen zal moeten uitwijzen wat er daadwerkelijk benodigd is op het gebied van verkeer en parkeren.



Vervolg

Disclaimer

- De werkwijze van de Omgevingsverkenner voldoet niet aan protocollen en/of richtlijnen die eventueel van toepassing zijn op de specifieke gebiedsonderzoeken die dienen te worden aangeleverd voor een planologische procedure (bijvoorbeeld voor een wijziging van omgevingsplan).
- Het vorenstaande betekent dat Antea Group op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Antea Group uitgevoerde Omgevingsverkenner neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Antea Group;
- We merken op dat de voor de Omgevingsverkenner geraadpleegde openbare bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Antea Group kan niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde informatie.

Conclusie

Naar aanleiding van het voornemen hebben wij voor u een Omgevingsverkenner uitgevoerd waarin de belangrijkste omgevingsaspecten aan bod zijn gekomen. Daarin hebben wij onderscheid gemaakt in de mate van onderzoek wat naar verwachting nodig is en in hoeverre het omgevingsaspect planvormend is. Met andere woorden of het omgevingsaspect mogelijk invloed heeft op aard en uitwerking van de ontwikkeling. Uit de Omgevingsverkenner komt naar voren dat met name de aspecten Ecologie, Omgevingsveiligheid, Overstromingsrisico en Verkeer & Parkeren (significante) aandachtspunten zijn voor de verdere planuitwerking en het ruimtelijk spoor. In dit geval kunnen wij met u in gesprek gaan om

Omgevingsverkenner

Gebiedsontwikkeling Heerenveen-West

projectnummer 0503830.100

12 september 2025 revisie 02

Gemeente Heerenveen

te kijken welke maatregelen getroffen kunnen worden. Tevens zijn er enkele aandachtspunten gevonden bij de omgevingsaspecten: Omgevingstoets, Bodemkwaliteit, Archeologie, Geluid, Waterhuishouding, Lichthinder, Kabels & Leidingen, Wateroverlast, Hittestress en Droogtestress. In het kader van de Omgevingswet moet beoordeeld worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en beoordeling van effecten op woon-/ leefkwaliteit en gezondheid. Gezondheidsaspecten zullen dan integraal afgewogen moeten worden. We kunnen hierover met u in gesprek gaan over eventuele vervolgstappen. Opgemerkt dient te worden dat uit de nadere onderzoeken mogelijk ook kaders komen die planvormend zijn. Vanuit wet- en regelgeving en beleid kunnen eveneens kaders volgen. Te denken valt aan duurzaamheidseisen.

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

www.anteagroup.nl