

TAM-Omgevingsplan Woningbouw Jubbega Zuid

**Gemeente Heerenveen
vastgesteld**

Projectnr. 0496879.100

Revisie 00

Datum 06-05-2026

Auteur(s):

YB

MvB

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
06-05-2026	vastgesteld	NH	NH

Copyright © 2014 Antea Nederland B.V.
Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigt en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk,
fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Omgevingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	Huidig gebruik	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskaders en programma's	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed	21
4.2	Bodemkwaliteit	22
4.3	Natuur	23
4.4	Verkeer en parkeren	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Omgevingsveiligheid	27
4.7	Geluid	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Trillingen	31
4.10	Weging van het waterbelang	32
4.11	Klimaatadaptatie	33
4.12	Gezondheid	34
4.13	Mer-beoordeling	35
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	37
5.1	Wijziging omgevingsplan	37
5.2	Artikelgewijze toelichting	38
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke haalbaarheid	41
Hoofdstuk 7	Financiële uitvoerbaarheid	43
7.1	Financieel economische haalbaarheid	43
7.2	Kostenverhaal en nadeelcompensatie	43

Motivering

1.3 Omgevingsplan

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Heerenveen. Dit omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder de voormalige bestemmingsplannen. Omdat de gemeente nog geen volledig omgevingsplan heeft dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet wordt er nog getoetst aan deze bestemmingsplannen om planologische mogelijkheden te bepalen.

Op de locatie is voor het grootste deel het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007' van toepassing. De gronden hebben volgens dit plan een 'Agrarisch Gebied II' bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten zonder mogelijkheden voor een reguliere woonbestemming. Figuur 1.2 laat een uitsnede zien van de verbeelding.

Ter plaatse van de groene rechthoek aan de noordzijde, waar de ontsluiting is gepland, geldt het bestemmingsplan Jubbega 3e sluis 2012. Deze gronden hebben de bestemming Groen en zijn bestemd voor onder meer beplanting, bebossing, wegen en paden.



Figuur 1.2: Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Voor het plangebied gelden daarnaast nog de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

- Het 'Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefeningen aan huis', vastgesteld op 7 december 2009, bevat uitsluitend regels omtrent bijgebouwen en beroepsuitoefening aan huis op gronden met een woonbestemming.
- De 'Partiële Herziening bestemmingsplannen kamerverhuur', vastgesteld op 16 december 2021, en de '1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur', vastgesteld op 28 maart 2024, zijn bedoeld om specifieke regels omtrent kamerverhuur op te nemen binnen bestaande bestemmingsplannen.
- De Partiële Herziening bestemmingsplan parkeren, vastgesteld op 7 oktober 2021, vormt de juridische basis om in bouwplannen te kunnen toetsen aan parkeernormen. Onderdeel hiervan is ook het Beleidskader 'Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen'. Op de toetsing hiervan wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5 paragraaf 11.

- De 'Partiële herziening Harmonisatie Buitengebied', vastgesteld op 27 juni 2024, is van toepassing op een deel van het plangebied. Dit bestemmingsplan harmoniseert de regels voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Heerenveen, Boarnsterhim en Skarsterlân.

Tenslotte bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. In hoofdstuk 3 van deze motivering wordt hieraan getoetst.

Conclusie

Van Wijnen is voornemens woningen te bouwen op gronden met een agrarische bestemming. Dit is niet toegestaan volgens de regels uit het omgevingsplan. Op grond daarvan moet een wijziging van het omgevingsplan komen, om de nieuwe woningbouwlocatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een projectbeschrijving gegeven van de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 en 4 wordt het plan getoetst aan diverse beleidskaders en komen de diverse omgevingsonderzoeken aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken en in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

Het plangebied bevindt zich tussen de 1^e Wijk en de Bramenstraat, ten zuiden van Jubbega. De gronden zijn op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden. Ten noorden van het plangebied grenst het aan de weg de Line en de dorpskern van Jubbega. De west- en oostzijde van het plangebied grenzen aan bebost gebied, met bosschages en houtwallen. De zuidzijde van het perceel grenst aan agrarisch land.



Figuur 2.1: Het plangebied gezien vanaf De Line richting het zuiden (bron: Antea Group 2025)



Figuur 2.2: Het plangebied in noordelijke richting gezien (bron: Antea Group, 2025)

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe woonbuurt wordt gerealiseerd aan de zuidelijke bebouwingsgrens van Jubbega, aan de 1^e Wijk. Met de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt aangesloten op het verkavelingspatroon van het landschap. De hoofdontsluiting, voor onder meer autoverkeer, vindt plaats via de 1^e Wijk. Door het bosschage aan de noordzijde wordt een tweede ontsluiting aangelegd, voor fietsers en voetgangers. In geval van nood is deze ontsluiting ook te gebruiken door hulpdiensten. Het bosschage wordt voor het overige zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuwe houtsingel aangeplant.

Het plan omvat 37 woningen. Per type woning zijn de volgende woningen geprojecteerd:

- 24 rijwoningen;
- 12 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen;
- 1 vrijstaande woning.

Een deel van de woningen krijgt een parkeerplaats op eigen terrein (24 parkeerplaatsen). Daarnaast worden in openbaar gebied 43 parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 2.3: Situatieschets met de geplande woningen en de inrichting van de openbare ruimte (bron: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V)

Hoofdstuk 3 **Beleidskaders en programma's**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

Kader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. 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;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

Dit plan voor een nieuwe woonbuurt bij Jubbega draagt zowel bij aan een sterke regio als aan het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied. Door het bouwen van extra woningen bij het dorp, komt er meer ruimte op de woningmarkt. Dat draagt bij aan het toekomstbestendig maken van Jubbega, omdat daardoor het voorzieningenniveau van Jubbega in stand gehouden kan worden en het de regio rondom de dorpskern versterkt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 **Instructieregels rijk (AMvB's)**

Kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in getreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gewijzigd in de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de rijksinstructieregels. De hoofdonderwerpen van deze regels zijn:

- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of rijk, belemmert.

Beoordeling

In de diverse omgevingsonderzoeken die zijn uitgevoerd en beschreven worden in het volgende hoofdstuk aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen de instructieregels van het Rijk als het gaat om het waarborgen van veiligheid en het beschermen van diverse waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat deze wijziging van het omgevingsplan passend is binnen deze instructieregels.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

In paragraaf 5.1.5.4 artikel 5.129g van het Bkl staat de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Met de toevoeging van dit artikel in het Bkl is beoogd vanuit een oogpunt van ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Er wordt daarom rekening gehouden met:

- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1 Bkl laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel

heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Het planvoornemen voor de woningbouwlocatie in de buurt van de 1^e Wijk in Jubbega valt, gezien het aantal van 37 woningen, te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens de instructieregel uit artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Vervolgens moet er gekeken worden naar de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van de gemeentelijke Woonvisie 2023-2028 is eind 2021 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Volgens de Primosprognose 2021 is er tot 2030 een behoefte van minimaal 2.000 woningen extra t.o.v. de huidige omvang van de woningvoorraad. Ook in de periode daarna is er nog behoefte aan meer woningen, maar het tempo neemt af.

De woonwensen zijn divers en verschillen ook per doelgroep en per gebied. De dominante woonvraag in de gemeente is het wonen in de grotere kern Heerenveen en een voorzieningenkernen als Akkrum-Nes en Jubbega waar voorzieningen zijn. De kerngebondenheid in de kernen is groot.

Er is allereest vooral een behoefte aan koopeengezinswoningen. Het grootste tekort is te zien in de betaalbare koop. Ook naar de bovenliggende prijssegmenten is behoefte. Er is een tekort aan huureengezinswoningen, maar deze is lang niet zo groot als in de koop. Er is een (theoretisch) overschot aan appartementen zonder lift en een klein tekort aan appartementen met lift. Er is weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er in Jubbega zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte bestaat. Het initiatief voor de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 37 grondgebonden woningen met een gemengd programma van 24 rijwoningen (waarvan een deel sociale huur), 12 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de regionale behoefte.

Voor stedelijk gebied wordt de definitie uit het Bkl aangehouden. Het begrip is daarin gedefinieerd als: "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".

De stedenbouwkundige structuur van Jubbega beperkt de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Voor een planmatige uitbreiding van 37 woningen zijn binnen de contouren van het dorp geen locaties beschikbaar en/of geschikt te maken door transformatie. De beoogde ontwikkeling sluit aan op een eerdere dorpsuitbreiding. Een uitbreiding buiten stedelijk gebied wordt in dit geval daarom aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en is passend binnen de instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Kader

De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes

- zuinig ruimtegebruik;
- omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
- koppelen van ambities;
- gezondheid en veilig;

Samenwerkingsprincipes

- rolbewust;
- decentraal wat kan;
- ja, mits;
- aansluiting zoeken;
- sturen op proces, ruimer op inhoud.

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. Wanneer in het bestaand gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, wordt pas naar uitbreiding gekeken.

Beoordeling

In het planvoornemen wordt woningbouw voorzien op een uitbreidingslocatie net buiten het bestaand stedelijk gebied van Jubbega. Er is binnen Jubbega geen mogelijkheid om een dergelijk plan tot uitvoering te brengen en daarom is gekozen voor uitbreiding. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2.2 is dit verder gemotiveerd. Paragrafen 3.3 en 3.4 tonen aan dat de geprojecteerde woningaantallen van het planvoornemen passen binnen de behoefte en de woningbouwambities van de gemeente Heerenveen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de omgevingsvisie van Fryslân.

3.2.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 bevat provinciale regels en kaders voor de ruimtelijke ordening, het milieu en de leefomgeving in Fryslân. Deze verordening bepaalt op hoofdlijnen waar, hoe en onder welke voorwaarden ontwikkelingen zoals woningbouw, natuurontwikkeling, infrastructuur en energietransitie mogelijk zijn. Doel is het bevorderen van een vitale, leefbare en toekomstbestendige provincie, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van landschappelijke waarden en het inspelen op maatschappelijke opgaven centraal staan.

De instructieregels van de omgevingsverordening zijn hierbij leidend. Deze regels schrijven onder andere voor op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig moeten worden afgewogen en onderbouwd. Ze bieden daarmee een kader om zowel provinciale als lokale belangen op het gebied van leefomgeving, bereikbaarheid en duurzaamheid in balans te brengen. Door te toetsen aan deze instructieregels wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen het beleid en bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Fryslân.

Beoordeling

De locatie in Jubbega heeft twee gebiedsaanwijzingen met instructieregels die volgen uit de Omgevingsverordening Fryslân 2022. Dat zijn 'Buiten Bestaand Stedelijk Gebied' en 'Overstromingskans grasland'.

Buiten Bestaand Stedelijk Gebied

Artikel 2.1 benadrukt het belang van ruimtelijke kwaliteit: ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast in hun omgeving, met aandacht voor landschap, cultuurhistorie en bestaande waarden. In het plan voor Jubbega is hieraan voldaan doordat uitbreiding pas wordt overwogen wanneer binnen het bestaand stedelijk gebied geen passende locaties beschikbaar zijn. De gekozen locatie sluit aan bij bestaande bebouwing en houdt rekening met de landschappelijke inrichting, waardoor ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

Volgens artikel 2.3 moet er zuinig en doelmatig met beschikbare ruimte worden omgegaan. Dit betekent dat inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied altijd de voorkeur heeft boven uitbreiding. In het geval van Jubbega zijn de mogelijkheden binnen het dorp onderzocht en bleek realisatie daar niet mogelijk. De uitbreiding net buiten het bestaand gebied wordt daarom als noodzakelijk en passend gezien, waarbij het woningbouwplan aansluit op de actuele behoefte zoals onderbouwd in het planvoornemen.

Artikel 2.6 stelt strikte eisen aan woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding is alleen toegestaan als aanwijsbaar is aangetoond dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, en de ontwikkeling aansluit bij de lokale woningbehoefte. In het plan voor Jubbega is dit zorgvuldig onderbouwd: het aantal woningen sluit aan bij de behoefte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.3 van deze motivering, en de locatie is gekozen na een afweging van alternatieven, in overeenstemming met de beleidsdoelen van de provincie.

Overstromingskans grasland

Monitoring van de omgevingswaarde kans op overstroming vanuit regionale wateren, bedoeld in artikel 3.9 vindt plaats door te beoordelen of de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht voldoen aan de waarde die voor dat gebied is gesteld. In de weging van het waterbelang wordt hier verder op ingegaan en aangetoond dat het gebied, mits de voorgestelde maatregelen worden doorgevoerd, voldoet aan de waarde die wordt gesteld in de omgevingsverordening.

Conclusie

Het project is passend binnen de instructieregels van de omgevingsverordening Provincie Fryslân.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Fryslân 2022-2030

De gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallingerland en Weststellingwerf werken in regioverband samen, gericht op het versterken van de economie en de aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio en daarbuiten. De ambities vragen om een integraal programma voor alle ruimte-vragende onlosmakelijk met elkaar verbonden functies: wonen, werken en landschap.

Op 20 april 2023 is de Regionale Woondeal Zuidoost-Fryslân ondertekend door deze gemeenten, de provincie Fryslân en het Rijk. In 2025 is een herijking van deze woondeal getekend, waarin de gemeente Heerenveen voor 2310 woningen heeft getekend voor de periode van 2022 tot en met 2030. Het accent ligt niet alleen op het toevoegen van woningen, maar ook op het verbeteren van het woon- en leefklimaat, het stimuleren van doorstroming en het inspelen op demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. Uit de regionale woondeal Zuidoost Fryslân uit 2023 en de recente herijking van deze deal uit 2025, blijkt dat Heerenveen een opgave heeft om 2310 woningen te bouwen voor de periode van 2022 tot en met 2030.

Beoordeling

De bouw van 37 woningen bij Jubbega sluit naadloos aan bij de afspraken en ambities uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Fryslân 2022-2030 en de herijking van deze deal. De woondeal is gericht op het realiseren van een toename in het woningaanbod, waarbij Heerenveen, samen met de omliggende gemeenten, een gezamenlijke verantwoordelijkheid draagt voor het versterken van de leefbaarheid en het inspelen op de actuele vraag naar woningen. Verder staat in de woondeal beschreven dat ook diverse kernen en wijken in de verschillende gemeenten in de regio kleinschalige projecten gerealiseerd worden. Deze woningen moeten bijdragen aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân. Ook hier sluit het planvoornemen bij aan, gelet op de stedenbouwkundige verbeeldingen, onder andere uit hoofdstuk 2 van deze motivering.

Conclusie

Het planvoornemen voor de bouw van 37 woningen bij Jubbega is passend binnen het bestaande regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijkbeleid

3.4.1 Omgevingsvisie Heerenveen 2040

De omgevingsvisie bevat het integrale beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de visie staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Verderop in de omgevingsvisie van de gemeente Heerenveen zijn vier kernopgaven beschreven:

- Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen;
- Bouwen aan toekomstbestendige woningen;

- Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken;
- Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied.

Beoordeling

De ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt in Jubbega draagt bij aan de toekomstige vraag van de woningmarkt door ruimte te bieden voor verschillende typologieën in een groene omgeving. Hierdoor ontstaat er een mix van woningen die voor elke doelgroep geschikt is. Het draagt daarom bij aan de opgave om iedereen een passende woning te bieden. Tot slot draagt de nieuwe woonbuurt ook bij om de leefbaarheid in het dorp Jubbega te vergroten en het voorzieningenniveau op peil te houden door ruimte te bieden aan zowel nieuwe inwoners, als doorstrommogelijkheden voor de huidige inwoners van het dorp. Het planvoornemen sluit daarom aan bij de omgevingsvisie Heerenveen 2040.

Conclusie

Het planvoornemen voor de bouw van 37 woningen bij Jubbega is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Heerenveen 2023-2028

Op 19 oktober 2023 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Heerenveen vastgesteld. In dit document zijn de ambities op het gebied van wonen vastgelegd. Hierbij is brede welvaart een belangrijk begrip geworden en staat voor een fijne en veilige plek in de wijken en dorpen. Onderdeel van een de woonvisie is het doel voor het toevoegen van minstens 2000 woningen van 2023 tot en met 2030. Daarbij wordt goed gekeken naar wat past bij het dorp. De woonvisie is kort over woningbouw in het buitengebied: daarvoor is alleen ruimte wanneer er sprake is van een bestaand (agrarisch) perceel, en wanneer dit naar aard en schaal gebeurt.

Beoordeling

Rond Jubbega wordt als één van de locaties genoemd in de Woonvisie als mogelijk nieuwe locatie voor woningbouw. Jubbega leent zich daar goed voor dankzij het niveau van voorzieningen. Het planvoornemen voor het ontwikkelen van een nieuwe woonbuurt aan de rand van Jubbega past daarom binnen de ambities van de woonvisie, omdat er sprake is van een bestaand perceel en de ontwikkeling gebeurt naar aard en schaal.

Conclusie

Het planvoornemen voor de bouw van 37 woningen bij Jubbega is passend binnen de Woonvisie.

3.4.3 Woningbouwstrategie Heerenveen Groeit

De gemeente Heerenveen groeit. Om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen hebben streeft de gemeente ernaar om tot 2030 minimaal tweeduizend woningen (gerekend vanaf 2023) toe te voegen. De Woningbouwstrategie is opgesteld in het kader van het programma 'een thuis voor iedereen' van de gemeente Heerenveen. Met het programma en dit document werkt de gemeente Heerenveen aan de uitvoering van de Woonvisie 'een buitengewone plek om thuis te komen', de brede welvaartsdoelen (de basis van het hoofdlijnenakkoord) en andere beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie. Het doel van dit document is om te laten zien hoe de woningbouwdoelen vanuit beleid vertaald worden naar het woningbouwprogramma.

Beoordeling

Jubbega bestaat vooral uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen van 1960 en later, maar de oudste bebouwing stamt van voor 1900. Vrijwel alle basisvoorzieningen zijn er aanwezig. In Jubbega en Oude/Nieuwehorne worden ongeveer 150 woningen verdeeld. Op de projectkaart is het planvoornemen opgenomen als 'JUB7', met 40 woningen en een mix van verschillende segmenten. Dit plan sluit dus aan bij de woningbouwstrategie van de gemeente Heerenveen, omdat het met maximaal 37 woningen in verschillende types voorziet in een groot deel van deze 40 woningen.

Conclusie

Het planvoornemen voor de bouw van 37 woningen bij Jubbega is passend binnen de Woningbouwstrategie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

4.1.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, aangezien ze grotendeels verborgen liggen in de bodem. Hierdoor zijn ze niet eenvoudig te karteren. Om deze reden heeft de provincie Fryslân de FAMKE opgesteld: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provinciedekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan. Bij bodemverstoringen dient getoetst te worden of de archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden.

Beoordeling

Er is door Antea Group een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen (verkennde fase) uitgevoerd (bijlage 1) naar aanleiding van het woningbouwinitiatief aan de 1^e Wijk in Jubbega.

Uit het archeologisch booronderzoek (IVO-O, verkennde fase) blijkt dat er ondanks het gebruik van het terrein als grasland toch een aanzienlijke verstoring van het oorspronkelijk bodemprofiel aanwezig is. Deze reikt gemiddeld tot circa 0,7 m onder het huidig maaiveld en het uit zich in een omgewerkte laag, waarin brokken lemig zand, moerige grond, brokken geel dekzand en brokken van gepodzolideerd dekzand voorkomen. Podzolprofielen zijn echter vrijwel geheel verstoord en van de oorspronkelijke veenlaag resteert vrijwel niets. Deze aangetroffen restanten moerige grond wordt beschouwd als een vermenging van veen en zand en vermoedelijk daarmee het resultaat van de middeleeuwse ontginning. Ook deze grond is niet meer als laag aanwezig, enkel als brokken in de omgewerkte laag. De bodemprofielen binnen het voorliggende plangebied bestaan daarmee in hoofdzaak uit omgewerkte grond op een C-horizont van dekzand. Intacte en relevante archeologische resten zijn hierin niet te verwachten.

De archeologische verwachting kan voor het plangebied op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek worden bijgesteld naar laag.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt archeologie.

4.1.2 Cultuurhistorie en erfgoed

Kader

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke- en provinciale monumenten en archeologische

monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Bal, de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan. Het Bal stelt onder andere regels aan rijksmonumenten. De provinciale omgevingsverordening stelt regels aan provinciale monumenten (zoals provinciale monumenten, molenbiotopen en landgoed- en kasteelbiotopen). In het omgevingsplan legt de gemeente de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet de gemeente voldoen aan de instructieregels van het Rijk (paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl). Deze instructieregels gelden ook bij het afwijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Er zijn daarom, binnen het plangebied, geen elementen te vinden die van cultuurhistorische waarde zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en erfgoed geeft geen beperking voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging.

4.2 Bodemkwaliteit

Kader

Het bodembeleid gaat over het voorkomen en wegnemen van bodemverontreiniging. Waar het bodembeleid eerder sterk gericht was op het saneren van bodemverontreiniging legt de Omgevingswet meer nadruk op het voorkomen van verontreinigingen en het beheren van bestaande verontreinigingen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Beoordeling

Er is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige nieuwbouwlocatie. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 2 aan deze motivering. Uit de beoordeling van de gemeente blijkt dat het onderzoek nog niet volledig is en moet worden uitgebreid. Dit aanvullend onderzoek wordt nog uitgevoerd. Voor de borging van de uitvoering van het aanvullend onderzoek is in de regels een voorwaardelijke

verplichting opgenomen.

De gronden in het plangebied zijn in het verleden altijd agrarisch in gebruik geweest. Gezien dit historische gebruik is de verwachting dat de bodemkwaliteit de toekomstige functie niet in de weg staat. Het omgevingsplan is niet evident onuitvoerbaar ten aanzien van het aspect bodem.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Natuur

Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden als deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en /of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

Beoordeling

Er is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd in het werkingsgebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan deze motivering.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Van Oordts Mersken, wat op ongeveer 5 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt. Dit gebied is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn. Binnen een straal van 15 kilometer liggen meerdere Natura 2000-gebieden, namelijk Het Sneekermeer, De Alde Feanen, Het Wijnjeterperschar en De Rottige Meenthe. Deze gebieden liggen buiten het invloedgebied van alle storingsfactoren, zoals bijvoorbeeld verdroging of geluid- en lichtverstoring, met uitzondering van verzuring en vermesting. Op voorhand zijn effecten als gevolg van vermesting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en gebruiksfase niet uit te sluiten. Daardoor is er ook een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn verderop in deze paragraaf te vinden.

Stikstofdepositie-onderzoek

Er is door Antea Group een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze motivering.

De AERIUS Calculator geeft voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase een maximale bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Dit aspect staat verdere besluitvorming daarom niet in de weg.

Soortbescherming

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen vogels met jaarrond beschermd nest in gebouwen, algemene broedvogels, vleermuizen, overige zoogdieren (bunzing, hermelijn, wezel en grote bosmuis) en reptielen (ringslang). In onderstaande tabel zijn de conclusies ten aanzien van de beschermde soorten opgenomen.

Tabel 4.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Omgevings-vergunning flora- en fauna-activiteit Ow aan de orde?
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in onder andere opgaande begroeiing (zoals bosschages), weilanden en oevers van watergangen.	N.v.t.	Ja, zie tabel 1.2	Nee, mits de maatregelen uit tabel 1.2 worden opgevolgd
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – verblijfplaatsen en vliegroutes in de omgeving van het plangebied	Ja, mogelijke vliegroutes buiten het plangebied.	Nee, indien lichtuitstraling voorkomen wordt.	Ja, zie tabel 1.2	Nee, mits de maatregelen uit tabel 1.2 worden opgevolgd.
Overige zoogdieren (bunzing, hermelijn en wezel)	Ja, mogelijk leefgebied met verblijfplaatsen aanwezig	Eventueel, indien niet direct een vergunning flora en fauna activiteit wordt aangevraagd op basis van de habitatbeoordeling (zie hoofdstuk 2.3.4. van de Natuurtoets)	Ja, zie tabel 1.2	Ja, aanvragen vergunning op basis van habitatbeoordeling (zie hoofdstuk 2.3.4 van Natuurtoets) OF bij aanwezigheid op basis van uitkomsten nader onderzoek.
Overige zoogdieren (grote bosmuis)	Ja, mogelijk leefgebied met verblijfplaatsen in de bosschages.	Ja, zie tabel 1.3	Ja, zie tabel 1.2	Mogelijk, afhankelijk van uitkomsten nader onderzoek
Reptielen (ringslang)	Ja, mogelijk overwinteringsgebied in de te rooien bosschages	Nee, tenzij geadviseerde werkwijze (zie tabel 1.2) niet gevolgd kan worden.	Ja, zie tabel 1.2	Mogelijk, afhankelijk van uitkomsten nader onderzoek.

In de tabel is aangegeven dat een overtreding van de Ow voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in tabel 4.2 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Voor de overige soorten is nader onderzoek benodigd.

Tabel 4.2. Beschrijving maatregelen om overtreding van de Ow te voorkomen.

Soort(groep)	Maatregelen
--------------	-------------

Algemene broedvogels	<p>Bij voorkeur werken buiten het broedseizoen (circa maart t/m juli). Wanneer gewerkt wordt in het broedseizoen dient de onderstaande werkwijze gevolgd te worden: In overleg met de ecooloog (delen van) het plangebied ongeschikt maken voorafgaand aan het broedseizoen door het kortmaaïen en houden van de vegetatie en het plaatsen van stokjes met lintjes; Opstarten (deel van de) werkzaamheden voor broedseizoen en continueren in broedseizoen in overleg met de ecooloog; Controle op broedvogels voorafgaande aan de werkzaamheden door een ecooloog. De rooiwerkzaamheden in de bosschages kunnen alleen worden verricht wanneer middels nader soortonderzoek is uitgesloten dat er verblijfplaatsen van zoogdieren (zoals kleine marterachtigen en grote bosmuis) aanwezig zijn.</p>
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen)	<p>Indien s 'avonds en nachts (door)gewerkt wordt dient lichtverstoring voorkomen te worden door bouwverlichting niet te schijnen op bomen, watergangen en gebouwen.</p>
Reptielen (ringslang)	<p>Rooiwerkzaamheden uitvoeren gedurende de actieve periode van de ringslang (tussen circa half maart en half oktober) bij temperaturen hoger dan 10 graden. Daarnaast stapvoets rijden en eventuele verblijfplaatsen (zoals houtstapels en dichte struiken) onder ecologische begeleiding handmatig verwijderen zodat aanwezige ringslangen kunnen wegkruipen.</p>

In tabel 4.1 is aangegeven dat er (mogelijk) nader onderzoek nodig is naar zoogdieren (grote bosmuis, bunzing, hermelijn en wezel) en reptielen (ringslang) als er geen maatregelen genomen kunnen worden.

Voor de kleine marterachtigen en ringslang is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd op basis van de natuurtoets en habitatbeoordeling. Deze vergunning is verleend.

Voor de grote bosmuis is een nader onderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Hieruit is gebleken dat de grote bosmuis niet is waargenomen in het plangebied en dat het plangebied geen essentiële functie voor deze soort heeft. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Conclusie

Wanneer de geadviseerde werkwijzen worden gevolgd, vormt het onderdeel soortbescherming geen belemmerende factor in de procedure. Ook het onderdeel gebiedsbescherming vormt geen belemmerende factor in de procedure.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De berekeningen zijn gemaakt op basis van CROW-publicatie 744 “Parkeerkencijfers” uit 2024.
- De kentallen geven de gemiddelde verkeersgeneratie per weekdag aan. Voor de berekening is echter een gemiddelde werkdag maatgevend. Daarom is het weekdagkencijfer van wonen vermenigvuldigd met 1,11;
- De locatie van het plangebied bevindt zich in de rest van de bebouwde kom;
- De locatie bevindt zich in een niet-stedelijk gebied, op basis van de CBS Omgevingsadressendichtheid 2024 op buurtniveau;
- De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie is berekend aan de hand van de CROW-normen die zijn opgenomen voor de categorie “wonen”, waarbij verschillende typen woningen worden gehanteerd bij de berekeningen.

Categorie	Programma	Kengetal	Mvt/etm week	Mvt/etm werk
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2	9,1
Koop, huis, 2 ^e -kap	12	7,8	93,6	103,9
Koop, huis, tussen/hoek	24	7,4	177,6	197,1
			279,4	310,1

Door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk ontstaan er, afgerond, gemiddeld 311 extra verkeersbewegingen op een werkdag. De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn niet bekend. In de landelijke categorisering van wegen werd voor erftoegangs wegen uitgegaan van een maximale intensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom, de inrichting van de bestaande wegen in de omgeving en de verkeersgeneratie als gevolg van het plan worden hier niet op voorhand knelpunten verwacht.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is het Beleidskader Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen aangehouden. Voor het plangebied is uitgegaan van de functie Wonen*1 en ligging in de Rest bebouwde kom. Voor de vrijstaande woning en de 12 levensloopbestendige woningen zijn de parkeernormen voor Koop, hoog segment aangehouden, van twee parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte is 26 parkeerplaatsen.

Voor de rijwoningen zijn de parkeernormen voor Koop, middensegment aangehouden, van 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte is, naar boven afgerond, 41 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van het plan is 67 parkeerplaatsen. Bij 24 woningen wordt op eigen terrein één parkeerplaats gerealiseerd. In openbaar gebied worden 43 parkeerplaatsen aangelegd. Met in totaal 67 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voorheen werd vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening beoogd bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen. Deze goede ruimtelijke ordening is gericht op het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. In dat kader is een systematiek ontwikkeld die middels richtafstanden voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op voorhand regelt om hinder en gevaar te voorkomen: De VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze milieuzonering dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen:

'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven beide doelen die met milieuzonering worden nagestreefd gelden.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan ook op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. In een motivering bij een wijziging van het omgevingsplan dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan door voldoende afstand tussen de milieubelastende en de woonactiviteiten aan te houden. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten die op het bedrijventerrein zijn toegelaten. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor 'Rustig woongebied'. Met een rustig woongebied wordt in deze handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Binnen deze gebieden staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Binnen een rustig woongebied komen incidenteel ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. Maar deze activiteiten zijn beperkt in aantal, voegen zich naar het primaat van de rustige woonomgeving en veroorzaken doorgaans geen wezenlijke hinder voor de omwonenden. De vestiging van niet-woonactiviteiten blijft in rustig woongebied veelal beperkt tot het toestaan van beroepen en bedrijven aan huis.

Beoordeling

Het plan maakt de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt mogelijk en deze nieuwe buurt zal te kwalificeren zijn als een 'Rustig woongebied'. Binnen het plangebied komen in essentie geen niet-woonactiviteiten voor. Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op 350 meter afstand. De ontwikkeling wordt daarom niet belemmerd door omliggende milieubelastende functies en milieubelastende functies worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

Vanuit bedrijfs- en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.6 Omgevingsveiligheid

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het

(dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

De categorie zeer kwetsbare gebouwen is nieuw ten opzichte van de voorheen geldende regelgeving. De gebouwen in deze categorie vielen eerder onder de categorie kwetsbare objecten. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen.

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.).

Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftgebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).

- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Beoordeling

Binnen en buiten het werkingsgebied zijn geen bedrijven of transportroutes gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met het aspect omgevingsveiligheid.

Conclusie

Vanuit omgevingsveiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.7 Geluid

Kader

Omgevingswet (geluid (spoor)wegverkeer en industrieterreinen)

Onder de Omgevingswet zal de Wet geluidhinder vervallen. De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waarden die gelden worden weergegeven in tabel 4-1. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 4.3: standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78t Bkl)

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterrein	50 L_{den} 40 L_{night}

Tabel 4.4: grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78u Bkl)

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	65 L_{den}
Industrieterrein	55 L_{den} 45 L_{night}

Geluidgevoelige gebouwen

Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Beoordeling

Door Antea Group is een akoestisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze motivering. Gezien de relatief kleine populatie van Jubbega en de gunstig gelegen locatie van de 1^e Wijk aan de zuidelijke rand van het dorp, is het voldoende aannemelijk dat de worst-case benadering, met $I_{den} = 38,8$ dB(A), representatief is voor de beoogde geluidssituatie. Daarbij wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van de vervoersbewegingen op de 1^e Wijk verwaarloosbaar is ten opzichte van de standaardwaarde uit het Bkl. Verder akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit. Op basis van artikel 2.4 en artikel 2.5 van het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide, stikstofoxiden en fijnstof. In de onderstaande tabel zijn de vastgestelde concentraties opgenomen.

Tabel 4.5: Vastgestelde omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit

Stof	Soort norm	Concentratie
NO2	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
NO2	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³
NOx	Jaargemiddelde	30 µg/m ³
PM10	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
PM10	24-uurgemiddelde (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³
PM2,5	Jaargemiddelde	25 µg/m ³

Niet in betekende mate

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit; of
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aandachtsgebieden

Toetsing aan de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties is altijd nodig als het plangebied is gelegen in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Woningen vallen daarnaast onder de regeling 'niet in betekende mate' als er sprake is van minder dan 1.500 woningen. De maximaal 37 woningen die hier gerealiseerd worden vallen daar ruim onder en zullen niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De bouw van maximaal 37 woningen is passend binnen de wet- en regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.9 Trillingen

Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten. De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van

trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen.

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten. In het omgevingsplan nemen gemeenten ook regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt de bouw van 37 woningen mogelijk aan de 1^e Wijk in Jubbega. Dit zijn trillinggevoelige gebouwen. Zoals hierboven beschreven zijn de meest relevant trillingsbronnen wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. In de buurt van het plangebied zijn geen railverkeer of industriële activiteiten te vinden. De wegen in de omgeving hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit dat ze niet relevant zijn in het kader van trillingen. Er zijn daarom geen effecten van trillingshinder te verwachten voor deze locatie.

Conclusie

Vanuit trillingen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.10 Weging van het waterbelang

Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

Beoordeling

Er is door Antea Group een weging van het waterbelang opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd aan deze motivering.

Op het planvoornemen is de opgave van het Wetterskip Fryslân van kracht. Het Wetterskip heeft een opgave van 835 m² nieuw te graven oppervlaktewater of 418 m³ aan infiltratie-

en/of waterbergingsvoorzieningen voor de toename verhard oppervlak. Daarnaast heeft het Wetterskip voor het dempen van oppervlaktewater een 1:1 compensatieplicht. Daaruit ontstaat een opgave van 95 m² nieuw te graven oppervlaktewater.

Voor de invulling van de opgave worden waterbergende daken, een wadi en een waterbergingsvijver(s) geadviseerd. De wadi biedt een hoeveelheid waterberging gelijk aan de ontwateringsdiepte (maaiveld - GHG) en de waterbergingsvijver(s) biedt een hoeveelheid waterberging gelijk aan de drooglegging (maaiveld - zomerpeil). De wadi kan via infiltratie en/of een knijpconstructie afwateren en de vijver dient door een knijpconstructie vertraagd af te gaan voeren naar het naastgelegen oppervlaktewater. Binnen het plangebied zelf zijn beperkte mogelijkheden voor het aanleggen van wadi's en/of waterbergingsvijvers door de grote hoeveelheid opgenomen bomen, maar op de gronden ten zuidoosten van het plangebied is dit wél mogelijk.

Daarnaast dient er minimaal een hoeveelheid van 95 m² oppervlaktewater worden gegraven om de demping 1:1 te compenseren. Voor het inpassen van dit oppervlaktewater kunnen de bestaande watergangen in het plangebied worden verbreed of kan het oppervlak van een eventuele waterbergingsvijver met 95 m² worden vergroot. De watergangen in het noordwesten en oosten van het plangebied zijn hier geschikt voor.

In de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat het plangebied de volledige wateropgave kan bergen en afvoeren. Daarnaast dient te worden onderbouwd hoe het hemelwater de voorziening kan bereiken.

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte en/of drooglegging voldoende te zijn. De maaiveldhoogte bevindt zich ter plaatse van het plangebied gemiddeld op ca. NAP +3,3 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich op een diepte van 0,6 m-mv. Op basis daarvan is de huidige maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied ook 0,6 m. De richtlijn voor ontwateringsdiepte uit het Watertakenplan van de gemeente Heerenveen is 0,7 m voor 'woningen met kruipruimte'. De ontwikkeling voldoet nagenoeg aan de richtlijn. Om te voldoen aan de richtlijn dient het oppervlak waar de bebouwing komt te staan te worden opgehoogd met ca. 0,1 m zand.

Het advies is om vóór de ophoging eerst opnieuw te berekenen wat de GHG ter plaatse van het plangebied is. Deze is in de onderhavige rapportage afgeleid uit het BRO-model grondwaterspiegeldiepte (WDM). In realiteit kan de GHG hoger of lager zijn dan weergegeven in het model. Indien blijkt dat de GHG 0,1 m lager is gelegen dan in het model is opgenomen, voldoet het plangebied in de huidige situatie al aan de richtlijn.

Het vuilwater en hemelwater dienen apart te worden afgevoerd conform het beleid van de gemeente. Het vuilwater dient te worden afgevoerd in een vuilwaterriool en het hemelwater dient op het eigen perceel te worden verwerkt. Het is nodig om af te stemmen met de juiste afdeling binnen de gemeente Heerenveen om te bepalen waar de vuilwateraansluiting(en) van de nieuwe riolering op het bestaande stelsel kan plaatsvinden.

Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestaand openbaar rioolstelsel moet een rioleringsplan/technisch ontwerp worden opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast.

Conclusie

Met inachtneming van de aanbevelingen die volgen uit de weging van het waterbelang vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Klimaatadaptatie

Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn de 4 thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Rijk, gemeenten, waterschappen, provincies en veiligheidsregio's zijn met dit onderwerp bezig met als doel in 2050 klaar te zijn voor extremere weersomstandigheden en de stijgende zeespiegel.

Klimaatverandering heeft grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaatadaptief te ontwikkelen om toekomstige extra investeringen te voorkomen. Het uitgangspunt is om gebouwen (nieuwe ontwikkelingen) klimaatadaptief in te richten.

Beoordeling

De locatie ligt net buiten Jubbega in het buitengebied. Het planvoornemen voorziet in veel groen en hier kan regenwater infiltreren binnen het plangebied. Paragraaf 4.10 laat zien dat wanneer de voorgestelde maatregelen getroffen worden, er voldoende waterbergingsvoorzieningen zijn. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende en zal op vergelijkbare manier omgaan met klimaatadaptatie door het waar mogelijk behouden van groen en het gebruik van halfopen bestrating en graskeien.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Gezondheid

Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

Beoordeling

Met dit plan wordt een nieuwe woonbuurt gerealiseerd. Er worden verder geen specifieke voorzieningen toegevoegd die bijdragen aan het bevorderen van de gezondheid van de toekomstige bewoners. Zij kunnen in en rond het dorp Jubbega op voldoende plekken wandelen, fietsen en recreëren. Verder is Heerenveen dichtbij als het gaat om specifieke voorzieningen. Ten aanzien van het aspect gezondheid tonen de omgevingsonderzoeken verder aan dat er sprake is van een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Er hoeven geen specifieke maatregelen getroffen te worden vanuit het aspect gezondheid.

4.13 Mer-beoordeling

Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen Wet Milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de mer-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

Beoordeling

In het Omgevingsbesluit is in bijlage V een lijst weergegeven met activiteiten waarvoor een mer-beoordeling moet plaatsvinden. Onder categorie J11 staat een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er is door Antea Group een mer-beoordeling opgesteld. Deze beoordeling is toegevoegd als bijlage 8. Uit de mer-beoordeling blijkt dat er geen bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het plan zijn, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse van de ontwikkeling. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een mer-procedure en het opstellen van een MER voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-IV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket.

Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM- omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Jubbega, 1^e Wijk te Heerenveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NLIMRO.0074.TAM22Ejuzuid-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van de motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Partiele herziening Harmonisatie Buitengebied, Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefeningen aan huis, Partiele herziening bestemmingsplannen parkeren, Partiele herziening bestemmingsplannen kamerverhuur, 1e Aanpassing partiele herziening bestemmingsplannen kamerverhuur en bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden vervangen door de regels in dit TAM-omgevingsplan. Deze wijziging heeft met name tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functie wonen waarbinnen maximaal 37 woningen worden gerealiseerd.

5.2 Artikelgewijze toelichting

5.2.1 Preambule

De IMRO-standaarden staan niet toe om de regels in het TAM-omgevingsplan te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. Hetzelfde geldt voor de artikelen. Aangezien het omgevingsplan al een hoofdstuk 1 en artikel 1 heeft, is het noodzakelijk om duidelijk te maken hoe deze objecten dienen te worden gelezen. Hiervoor wordt een zogenoemde preambule opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

5.2.2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

In dit artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt in het eerste lid de regels uit het TAM-omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding. In het tweede lid wordt bepaald dat bepaalde ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. In het derde lid is bepaald dat de regels uit afdelingen 22.2 en 22.3 van de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-omgevingsplan. Dit geldt niet voor paragraaf 22.2.7.3 waarin regels zijn opgenomen over activiteiten met betrekking tot bouwwerken die van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van deze wijziging gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Artikel 4 Algemene vereisten aan tekeningen

Indien uit een artikel volgt dat er tekeningen in het kader van de indieningsvereisten moeten worden verstrekt, dan volgt uit dit artikel aan welke eisen die tekeningen moeten voldoen.

5.2.3 Regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 5 Gebruiksverbod en Artikel 6 Nadere regel over het gebruiksverbod

In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze

activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of worden verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. In artikel 5 staat benoemd wat er in ieder geval onder ander gebruik wordt begrepen. Dit 'ander gebruik' is verboden.

Artikel 7 Beroep- of bedrijf aan huis

In artikel 7 zijn algemene regels opgenomen voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 8 Bed & Breakfast activiteiten en Artikel 9 Kamerverhuur activiteiten

In het omgevingsplan zijn onder andere vergunningplichten opgenomen voor het uitoefenen van een bed & breakfast en het verhuren van een kamer in een woning.

5.2.4 Specifieke regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 10 Wonen

Regelt het toegelaten gebruik voor wonen, met maximaal aantal woningen per locatie. Afwijken kan met vergunning, mits passend bij de Omgevingsvisie en Woonvisie, en zonder onevenredige afbreuk aan omgeving.

Artikel 11 Groen

Gronden met de functie 'Groen' mogen gebruikt worden voor groenbeheer, speelvoorzieningen, wegen, water, nutsvoorzieningen.

Artikel 12 Verkeer – Verblijf

Gronden met deze functie zijn bedoeld voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, infrastructuur, speelvoorzieningen.

5.2.5 Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken

Het vierde hoofdstuk behandelt de algemene bouwregels die voor het hele besluitgebied gelden. Hierin komen onderwerpen aan de orde als de excessenregeling, de maatwerkvoorschriften, beoordelingsregels die afwijken van of in aanvulling zijn op artikel 22.29 en worden het brand- en explosievoorschriftengebied aangewezen, Binnen deze gebieden zijn (beperkt) kwetsbare gebouwen alleen met een vergunning toegestaan. Het hoofdstuk is opgebouwd uit de volgende artikelen:

- Artikel 13 Toepassingsbereik;
- Artikel 14 Maatwerkvoorschriften;
- Artikel 15 Excessen;
- Artikel 16 Afwijkende beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen;
- Artikel 17 Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

5.2.6 Regels voor het bouwen van specifieke bouwwerken

Het vijfde hoofdstuk bevat de regels die gelden voor het bouwen van bouwwerken anders dan ter plaatse van de functie 'Wonen'. Het hoofdstuk is opgebouwd uit de volgende artikelen:

- Artikel 18 Regels voor het bouwen van bouwwerken anders dan ter plaatse van de

- functie 'Wonen';
• Artikel 19 Aanvullende beoordelingsregels.

5.2.7 Overgangsbepalingen

Artikel 20 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. Omwille van de continuïteit en de voorspelbaarheid kiest de gemeente ervoor om voorlopig gebruik te blijven maken van 'oude' standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening, die daarbij qua terminologie zijn aangepast aan TAM-IMRO.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke haalbaarheid

Door de initiatiefnemer is een participatietraject doorlopen. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage 9.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft met ingang van vrijdag 12 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Financieel economische haalbaarheid

Initiatiefnemer Van Wijnen neemt de financiering van de ontwikkeling voor haar rekening. Er is geen reden om aan te nemen dat Van Wijnen over onvoldoende financiële middelen beschikt om het plan ook daadwerkelijk uit te voeren. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee geborgd.

7.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten betaalt de initiatiefnemer leges. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin zijn eveneens afspraken gemaakt over het kostenverhaal van eventueel uit dit plan voortvloeiende nadeelcompensatie. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en er zijn geen redenen om een exploitatieplan (in ontwerp) vast te stellen. Gelet op het voorgaande zijn hierdoor de gemeentelijke kosten gedekt en is het project economisch uitvoerbaar.

