

Gemeente Heerenveen

**Bestemmingsplan  
De Knipe**





**Gemeente Heerenveen  
bestemmingsplan De Knipe**

<b>Status</b>	<b>vastgesteld</b>
<b>datum</b>	<b>7 september 2015</b>



**Gemeente Heerenveen**  
**BESTEMMINGSPLAN DE KNIPE**

---

**TOELICHTING**

<b>inhoudsopgave</b>	blz
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1 Aanleiding	1
1. 2 Nota van uitgangspunten	1
1. 3 Karakter van het bestemmingsplan	2
1. 4 Plangrens	2
1. 5 Leeswijzer	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>4</b>
2. 1 Ruimtelijke-functionele hoofdstructuur	4
2. 2 Functionele hoofdstructuur	6
2. 3 Monumenten	8
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3. 1 Provinciaal beleid	10
3. 2 Streekplan 2007	10
3. 3 Gemeentelijk beleid	12
<b>4. DORPSVISIE DE KNIPE</b>	<b>24</b>
4. 1 Inleiding	24
4. 2 Dorpsvisie De Knipe	24
4. 3 Relatie met het bestemmingsplan	25
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>26</b>
5. 1 Inleiding	26
5. 2 Milieuhinder	26
5. 3 Water	28
5. 4 Ecologie	30
5. 5 Archeologie	31
5. 6 Externe veiligheid	33
5. 7 Luchtkwaliteit	34
5. 8 Bodemkwaliteit	35
<b>6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN</b>	<b>38</b>
6. 1 Algemene uitgangspunten	38
6. 2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	38
6. 3 Specifieke functionele uitgangspunten	38
6. 4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	42

<b>7. JURIDISCHE OPZET</b>	<b>43</b>
7. 1 Opzet van het bestemmingsplan	43
7. 2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	43
7. 3 Toelichting planregels	45
<b>8. UITVOERBAARHEID</b>	<b>68</b>
8. 1 Economische uitvoerbaarheid	68
8. 2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68

## **BIJLAGE**

- Bijlage 1: Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan De Knipe, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, 2011;**
- Bijlage 2: Reactienota inspraak en vooroverleg**
- Bijlage 3: Vooroverleg reacties**
- Bijlage 4: Reactienota zienswijzen**

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen besloten om extra middelen vrij te maken voor het versneld actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. In dat kader is het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast.

Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is deze nieuwe wet van kracht geworden. Belangrijk onderwerp in deze nieuwe wet is het digitaliseren van de bestemmingsplannen. Digitale bestemmingsplannen kunnen sneller worden gemaakt, getoetst en geactualiseerd dan analoge plannen. Een andere wijziging in de wet is dat bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, herzien moeten worden. Het bestemmingsplan vervalt na deze periode niet, maar de gemeente mag voor vergunningen die op dat bestemmingsplan zijn gebaseerd, geen leges meer heffen.

Omdat niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer kunnen worden herzien, is het aangepaste Plan van Aanpak 2007 ook voorzien in een planning en zijn de prioriteiten opnieuw gesteld. Deze prioriteiten zijn bepaald aan de hand van een aantal criteria, zoals de leeftijd van het bestemmingsplan en de beleidsmatige actualiteit van het te vervangen bestemmingsplan. Op grond van deze prioritering is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp De Knipe aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan 'De Knipe' komt in de plaats van het nu nog geldende bestemmingsplan 'De Knipe/Veensluis' (door de Raad vastgesteld op 9 oktober 2000 en door Gedeputeerde Staten van Fryslân goedgekeurd op 19 maart 2001).

### **1.2 Nota van uitgangspunten**

De Nota van Uitgangspunten is de eerste stap geweest om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het dorp De Knipe. Doelstelling van deze Nota was om de (beleids)uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan vast te leggen. De nota vormt dus het kader waarbinnen dit bestemmingsplan verder is uitgewerkt. Deze nota is op 6 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

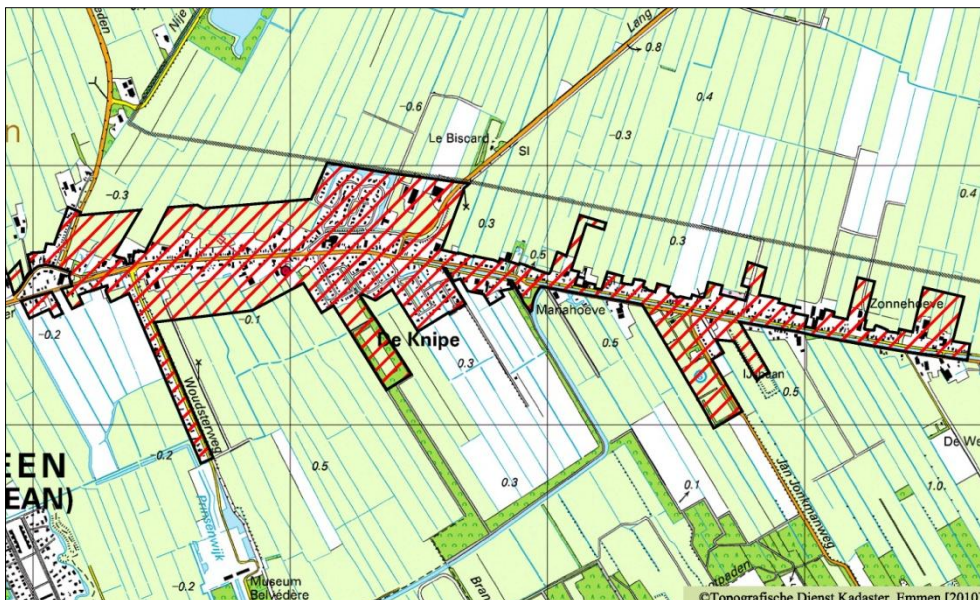
### 1.3 Karakter van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter. Het bestemmingsplan is namelijk bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied zijn geen grote planologische ontwikkelingen te verwachten.

Het bestemmingsplan is beheersgericht opgesteld. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en bebouwing zijn bestemd in overeenstemming met de huidige situatie. Dit betekent niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied voor dit bestemmingsplan de komende 10 jaar is 'bevroren'. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate mogelijk. Het vigerende planologisch beleid vormt hierbij het kader.

### 1.4 Plangrens

Als grens van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de grens van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2007' en 'Het Meer'. Het plangebied komt daardoor in grote lijnen overeen met de grens van het geldende bestemmingsplan 'De Knipe/Veensluis'. Hier en daar wordt van de grens van dit bestemmingsplan afgeweken om een logischer begrenzing te bereiken tussen de woonpercelen aan de Schoterlandse Compagnonsvaart en de agrarische percelen daarachter. De globale begrenzing van het plangebied is in afbeelding 1 weergegeven



Afbeelding 1 Plangebied



## **1.5 Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de hoofdlijnen van de Dorpsvisie, terwijl hoofdstuk 5 ingaat op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld. Hoofdstuk 6 bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 7 wordt toegelicht hoe deze beleidsuitgangspunten juridisch in het bestemmingsplan zijn vertaald. In hoofdstuk 8 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke-functionele hoofdstructuur

#### *Hoofdstructuur*

De hoofdstructuur van het dorp is direct verbonden met het landschap en de ontstaansgeschiedenis vanuit dat landschap. De Knipe ligt als zelfstandige eenheid in het open veenweidelandschap. De hoofdstructuur volgt de grondstructuur. In het achterland worden kavelgrenzen geaccentueerd door boomsingels. Vanaf het lint is zicht op het open landschap, aan de zuidkant reikt het zicht tot de bosrand van Oranjewoud. In het ontginningslint Heerenveen-Jubbega/Hoornsterzwaag wordt ter plaatse van De Knipe op vier plaatsen aangetakt vanuit het achterland.

#### *Bebouwingsstructuur*

De bebouwingsstructuur heeft zich langs de oorspronkelijke hoofdstructuur ontwikkeld als een agrarisch lint. De vooroorlogse uitbreidingen waren kleinschalig en geconcentreerd langs bestaande routes en infrastructuur.



Afbeelding 2 *Bebouwingsstructuur*  
(Bron: Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan 'De Knipe 2011')

In het lint staan verder een aantal karakteristieke en waardevolle panden.

Met name de doopsgezinde kerk en de klokkenstoel zijn goed herkenbaar. De protestantse kerk staat op enige afstand van het dorpslint. Karakteristiek zijn ook de verschillende historische boerderijen. Deze staan vaak haaks op de kavelrichting.

Bij de planmatige uitbreidingen uit de tachtiger en negentiger jaren van de vorige eeuw is de koppeling met de lintbebouwingstructuur losgelaten. Deze uitbreidingen zijn buiten het dorpslint gebouwd. Zowel aan de zuidzijde als de noordzijde van het lint zijn op deze wijze buiten het bebouwingslint woonwijken ontstaan.

Het dorp bezit geen duidelijk te lokaliseren kern, maar kent wel een aantal verdichtingen (meestal met voorzieningen) die op strategische, bereikbare plekken zijn ontstaan en die samenvallen met bijzonder functies (zie afbeelding 3). Langs de gehele hoofdweg (de vroegere vaart) waren in het verleden veel winkels en voorzieningen gevestigd. Deze zijn vrijwel allemaal verdwenen.



Afbeelding 3 de stedenbouwkundige structuur van De Knipe  
(Bron: Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan 'De Knipe 2011')

Aan het begin van de Tramweg staat een café. Rond het café wordt ook de jaarlijkse kermis georganiseerd. Op de kop van de vaart bij 't Slúske ligt een plein (het Krinkjesspuiershoekje). Hier wordt jaarlijks de 4 en 5 mei-viering en de intocht van St. Nicolaas gehouden. Opvallend is de locatie van MFA De Barte. Deze MFA ligt aan de zuidkant van de vaart, niet bij een brug. De locatie is daardoor minder zichtbaar en wat moeilijker te bereiken.

Het westelijke deel van De Knipe is aan sterke veranderingen onderhevig. Door ontwikkeling van de woonwijk Skoatterwâld en het bedrijventerrein IBF, dreigt het dorp onderdeel te worden van Heerenveen. In het oostelijke deel van De Knipe zijn de historische karakteristieken van het dorp in tact.

### *Groen- en waterstructuur*

Het plangebied heeft een bescheiden groenstructuur. Het groen wordt vooral vormgegeven door de aanwezige sport- en speelterrein. In het dorp en de omgeving is het water nadrukkelijk aanwezig. Het speelt ook een rol bij de stedenbouwkundige structuur van de uitleggebieden aan weerszijden van het oude lint.



Afbeelding 4 Groen- en waterstructuur  
(Bron: Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan 'De Knipe 2011')

## **2.2 Functionele hoofdstructuur**

De Knipe kent een redelijk aanbod van voorzieningen en activiteiten. Voorzieningen als winkels en dienstverlening zijn de laatste decennia wèl sterk teruggelopen. Daar tegenover staat dat het dorp ruim 30 verenigingen telt. Het dorpscafé De Knyp aan de Meyerweg is het centrale punt bij dorpsactiviteiten. Schuin tegenover café De Knyp staat de kerk en het kerkelijk centrum. Het multifunctioneel centrum op de scheiding van de Meyerweg en de Ds. Veenweg huisvest beide basisscholen en de peuterspeelzaal.

### **2.2.1 Bedrijvigheid en winkels**

In het verleden bestond de bedrijvigheid in het dorp voornamelijk uit de agrarische sector. Aan de Ds. Veenweg en de Meyerweg zijn thans nog enkele agrarische bedrijven gevestigd.

De woon-/werkfuncties zijn verspreid over de Meyerweg en het begin van de Ds. Veenweg. Langs het centrale deel van de Meyerweg lijkt sprake van een

soort kernvorming. In dit gebied is enige concentratie van voorzieningen en bedrijvigheid. Ook is hier de uitbreiding van het woongebied gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan (2001) kan in dit gebied door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de vestiging van winkels, lichte vormen van bedrijvigheid en dienstverlening (niet zijnde 'bedrijvigheid bij woningen') mogelijk worden gemaakt. Desondanks is het winkelaanbod de afgelopen jaren verder afgenomen. In het gebied zijn nog twee kapsalons, een meubelzaak, bakker, café, een winkel voor fietsen, gereedschap en dergelijke en een groothandel in planten en bomen gevestigd.

### **2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen**

De Knipe heeft een sterk ontwikkeld verenigingsleven, welke plaatsvindt in het dorpscafé en in de nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) "De Barte". In deze MFA zijn onder andere de twee basisscholen van het dorp gevestigd: de Openbare basisschool Compagnon en de Christelijke basisschool Pream. Daarnaast zijn er in de MFA ook een kinderdagverblijf, de peuterspeelzaal, naschoolse opvang; Kynhout (historische werkgroep De Knipe), dagopvang voor ouderen, de dorpskrant, gymzaal (kan bij de multifunctionele ruimte betrokken worden) en het kantoor van de plaatselijke wijkbeheerders gevestigd. Naast de MFA is een huisartsenpraktijk en fysiotherapeut gevestigd.

In het plangebied bevinden zich twee kerken: de Doopsgezinde kerk De Knipe aan de Ds. Veenweg 61 en de kerk van de Protestantse Gemeente: de Nij-Brongergea Tsjerke aan de Meyerweg 70. De (voormalige) Gereformeerde kerk aan de Meyerweg 73 is in 2000 tot een woning verbouwd. In het plangebied liggen ook twee begraafplaatsen; bij de Nij-Brongergea Tsjerke en aan de Ds. Veenweg 28.

### **2.2.3 Sport en recreatie**

In De Knipe zijn veel verenigingen actief op het gebied van sport en cultuur. De grootste sportvoorziening in De Knipe is gevestigd aan de Jan Jonkmanweg. Verder wordt gebruik gemaakt van de gymzaal in De Barte. Buiten de recreatieve voorzieningen heeft De Knipe een groot uitloopgebied. Het parklandschap Oranjewoud, met het Museum Belvédère, ligt op loopafstand. De blauwe paaltjesroute verbindt het dorp met het parklandschap. Ook is er een ontsluiting via het Jabikspaad (de Friese aanlooproute voor de pelgrimage naar Santiago de Compostella). In nauw verband met de scheepsvaart staat de gondelvaart, waarvan de eerste in 1932 werd gehouden. De aanleiding was de stille kermismaandag wat inhoud te geven. Hieruit is de 'Knyvester gondelvaart' gegroeid. Door de demping van de vaart kwam in 1967 een einde aan deze manifestatie. De traditie is in 1976 weer opgepakt met wagens.

## 2.3 Monumenten

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor:

Straat	Omschrijving
Het Meer 138	Boerderij - Gerritsma State (rijksmonument)
Meyerweg 74	N.H. Kerk - 1661 - eenklaviersorgel 1918 (Bakker & Timmenga) (rijksmonument)
Ds. Veenweg bij 28	Klok in klokkenstoel - 14 <sup>e</sup> eeuw (rijksmonument)

Tabel 1 Overzicht Rijksmonumenten

Straat	Omschrijving
Ds. Veenweg 4-6-8 *)	bedrijf met woning
Ds. Veenweg 18 *)	boerderij
Ds. Veenweg 22-22 A *)	boerderij
Ds. Veenweg 28 *)	bedrijf met woning
Ds. Veenweg bij 28 B	grafmonumenten
Ds. Veenweg 29 *)	boerderij
Ds. Veenweg 42 *)	woning
Ds. Veenweg 50	boerderij
Ds. Veenweg 60 *)	boerderij
Ds Veenweg 61 *)	kerk
Ds Veenweg 77 *)	woning
Ds Veenweg 83-85 *)	woning
Ds. Veenweg 125 *)	woning
Ds. Veenweg 139 *)	boerderij
Ds. Veenweg 161 *)	boerderij
Ds. Veenweg 187 *)	boerderij
Meyerweg 25 *)	woning
Meyerweg 30 *)	woning
Meyerweg 50 *)	boerderij
Meyerweg 67 *)	winkel met woning
Meyerweg 72 *)	woning
Meyerweg 73 *)	woning
Meyerweg 75 *)	woning
Meyerweg 81 *)	woning
Meyerweg 90 *)	woning
Meyerweg 128 *)	woning
Meyerweg 132 *)	woning
Trambaan 13 *)	boerderij
*) procedure tot aanwijzing aanhangig	

Tabel 2 Gemeentelijke monumenten

Deze objecten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 voor Rijksmonumenten dan wel via de gemeentelijke Erfgoedverordening. Daarom is het niet nodig in het bestemmingsplan een aparte regeling hiervoor op te nemen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Nota Cultuurhistorisch Erfgoed gemeente Heerenveen' en de 'Erfgoedverordening Heerenveen 2010'

vastgesteld. In de erfgoednota zijn nieuwe gemeentelijke monumenten en boomgroepen geselecteerd, die voor aanwijzing in aanmerking kunnen komen. Voor De Knipe zijn in de geactualiseerde lijst ongeveer 35 monumentale en waardevolle panden opgenomen. Deze aanwijzingsprocedure is opgestart, maar nog niet afgerond. In afwachting van een besluit deze panden al dan niet aan te wijzen hebben deze panden een beschermde status.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Provinciaal beleid**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt onderscheid gemaakt tussen strategische visies en bindende regels. Op provinciaal niveau komt deze scheiding tot uitdrukking in het onderscheid tussen het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat juridisch bindende uitspraken over de provinciale belangen. In de gemeentelijke bestemmingsplannen moet hiermee rekening worden gehouden.

##### *Streekplan 2007*

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 het Streekplan vastgesteld met de titel 'Streekplan Fryslân - Om de kwaliteit fan de romte'. In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

Als centraal uitgangspunt voor het ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid is gekozen voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Het gaat 'om de kwaliteit fan de romte'. Daarnaast biedt het beleid 'romte foar kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen.

Het platteland is in de visie van het streekplan niet alleen een rustiek, landelijk ogend gebied. Hoewel de dynamiek er lager ligt dan in stedelijk gebied, is het ook de woon- en leefruimte van ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. Het platteland is vitaal en is in vergelijking met de stedelijke centra relatief welvarend. De vitaliteit moet niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.

Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst de concentratie van woningbouw om enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum.



De Knipe valt onder de categorie 'overige kernen'. Voor kleine kernen geldt een terughoudend woningbouwbeleid. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel wordt het accent gelegd op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten worden.

Binnen de overige kernen bestaat ruimte voor de ontwikkeling van de lokale bedrijven. Hiermee wordt bijgedragen aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. De ruimte daarvoor wordt in eerste instantie geboden binnen bestaand bebouwd gebied. Het type en de schaal van bedrijven moeten zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch bij de kernen passen. Daarbij denkt de provincie in eerste instantie aan relatief kleinschalige bedrijfstypen in de milieucategorieën 1 en 2.

Kantoorfuncties, detailhandel en voorzieningen moeten zijn afgestemd op de lokale verzorgingsfunctie van deze kernen. Er is geen of alleen beperkt ruimte voor perifere detailhandel met een (boven-)regionaal marktgebied, zoals bijvoorbeeld keukens en woninginrichting.

#### *Provinciale Verordening Romte Fryslân*

De Provinciale Verordening 'Romte' bevat bindende regels over de provinciale belangen en vormt de juridische doorvertaling van het Streekplan. In het bestemmingsplan moet hier rekening mee worden gehouden. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is in de verordening omgezet in algemeen geldende regels. De Verordening Romte is op 25 juni 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

Op grond van de Verordening Romte geldt voor het bestaand stedelijk gebied de afspraak dat er 'plafondloos' gebouwd mag worden, mits door herstructurering geen ruimtebeslag plaatsvindt buiten dit gebied. Woningbouwplannen in overige gebieden, of wanneer het niet om herstructurering en/of transformatie gaat, moeten voldoen aan het woonplan en regionale woningbouw afspraken, dan wel moet gemotiveerd worden waarom hiervan afgeweken kan/moet worden.

De nieuwvestiging van kantoren of bedrijven moet sporen met een kantoren- of bedrijventerreinenplan waar Gedeputeerde Staten schriftelijk mee hebben ingestemd. Afwijking daarvan is mogelijk voor de vestiging van enkele bedrijven mits er sprake is van een directe en concrete behoefte, de bedrijven dan wel kantoren qua aard en schaal passen bij

'de overige kern', 'de bedrijfsconcentratiekern', 'het regionaal centrum' of het 'stedelijk centrum' en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

De verordening bevat verder enige regels voor de vestiging van kantoren, bedrijven in de genoemde categorieën. In een ruimtelijk plan voor een 'overige kern' waartoe De Knipe behoort, zijn niet toegestaan:

- een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m<sup>2</sup>;
- een bedrijf in de milieucategorieën 3.1 of hoger;
- een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

#### *Dorpennota (1993)*

In de Dorpennota (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993) is het ruimtelijk beleid voor de dorpen binnen de gemeente Heerenveen verwoord. In deze Nota zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per dorp mede in hun onderlinge samenhang bekeken. Een en ander dient in het bestemmingsplan verder te worden uitgewerkt. De groeimogelijkheden van de dorpen voor woningbouw zijn gekoppeld aan het verzorgingsniveau van het dorp, de streekfunctie van het dorp, de ontwikkelingspotentie van het dorp en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp. De Knipe komt om die reden in aanmerking voor groei van het aantal woningen. Aan De Knipe is in de Dorpennota een groeiklasse toegekend van 100-150 woningen. Voor deze woningen is een tweetal invullocaties aangewezen. Een aan de zuidzijde van het dorp en één aan de noordzijde van het dorp. Beide locaties zijn inmiddels ingevuld.

#### *Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland (2004)*

Het landschapsbeleidsplan geeft een 'wensbeeld' om de gewenste identiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen te behouden en te versterken. De Knipe ligt in het landschapstype 'Veenpolder (laagveenontginning)'. Het laagveen ontstond in het stagnerende water tussen de Middellzee en de Zuiderzee. De dijken langs deze wateren, de veenpolderdijken en de turfvaarten werden de ontginningsbasis voor de vervening. In langgerekte kavels werd het land vanuit het bebouwde lint gecultiveerd, waarbij het achterste land vaak onontgonnen bleef. Het laagveen reikte tot in de beekdalen. Door grootschalige vervening en turfwinning werd het laagveen omgevormd tot een drassig gebied met legakkers, petgaten en meren. Voor waterbeheersing van de Friese boezem zijn uitgeveende gebieden vanaf de negentiende eeuw ingepolderd. De oorspronkelijke verkaveling bleef ondanks de inpoldering gehandhaafd. De huidige karakteristiek van deze veenpolder is volgens

het beleidsplan dat de verkaveling aansluit op de aansluitende verkavelingen. Deze structuur is goed herkenbaar. In het noorden op het veenpoldergebied, aan de zuidkant op de woudontginningen. In het laatste geval geeft de openheid een duidelijk contrast met de bossen van de woudontginning, die een dichte wand op de achtergrond vormen. Het streven van het beleidsplan is om het open karakter van de veenpolder te behouden, en de bestaande bossing van de woudontginningen niet verder naar het noorden te laten verschuiven. De lintdorpen kunnen geaccentueerd worden met begeleidende beplanting.

#### *Waterplan Heerenveen (2003)*

In het Waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeeldene neergelegd. De Knipe ligt in de deelgebieden Woudontginning en Laagveenontginning. Op de bij het waterplan behorende knelpuntenkaart is alleen voor de oostzijde van het plangebied (grenzend aan Bontebok) aangegeven dat er onvoldoende berging voor oppervlaktewater is. Bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dient de waterhuishoudkundige situatie een belangrijke rol te spelen.

#### *Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP, 2005)*

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar. Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoersbeleid voeren. Hoofddoelstellingen zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu.

Het GVVP is kader voor het verkeersbeleid en de te treffen maatregelen. Er is een verkeersmodel voor Heerenveen ontwikkeld waarin de verkeersintensiteiten van het jaar 2000 zijn aangegeven en waarin een verwachting van de intensiteiten voor 2015 is gegeven. Voor de Knipe (Meyerweg) zijn voor de jaren 2000 en 2015 etmaalintensiteiten opgenomen van 6.200 respectievelijk 6.700 voertuigen.

Mede naar aanleiding van klachten is de verkeerssituatie in De Knipe onderzocht. De verkeersdruk is vrij hoog, als gevolg van doorgaand verkeer vanuit Gorredijk, Langezwaag en Jubbega. Voorafgaand aan het opstellen van het GVVP is onderzoek gedaan naar verbeteringsmogelijkheden. Op langere termijn is het wenselijk om de doorgaande weg als erftoegangsweg in te richten, vergelijkbaar met de inrichting van de weg door Nieuwehorne.

*Milieubeleidsplan 'Stap nu over' (2008)*

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruimte creëren voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten dient te worden voorkomen. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

*Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)*

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, is aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidsdoelstellingen vormen deels een voortzetting en uitwerking van reeds ingezette gemeentelijke beleidslijnen, zoals weergegeven in het beleid uit het vorige Woonplan, De Ambitie Plus. Daarnaast sluiten de geformuleerde beleidsdoelen aan bij o.a. het provinciaal beleid en het Woonconvenant 2009- 2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een vijftal overkoepelende beleidsdoelen:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: De woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: De bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: Er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.

- Woningbouw in de dorpen: Het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20%.

Duurzaamheid en energie: Het energiegebruik van de woningen wordt teruggebracht en er wordt ingezet op het verbeteren van het milieurendement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

*Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis (2009)*

Op 7 december 2009 heeft de gemeenteraad het thematisch bestemmingsplan 'Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis' vastgesteld. Met de vaststelling daarvan is het beleid ten aanzien van erfbebouwing, het gebruik van bijgebouwen en de mogelijkheid van beroepsuitoefening-aan-huis geactualiseerd.

***aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:***

- Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m<sup>2</sup> toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m<sup>2</sup> en in het buitengebied 200m<sup>2</sup> worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

***beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:***

Op grond van het beleid is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- de maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

**Logiesverstrekking:**

Behalve beroepsuitoefening-aan-huis c.a. wordt bij woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij bedrijfswoningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt indien de oppervlakte van de ruimte(n) die hierdoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Voor agrarische bedrijven geldt dat de logiesverstrekking alleen mag worden ondergebracht in het gebouw waarin ook de dienstwoning is gevestigd.

*Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen (2009)*

Op 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen en wordt het aan de gemeente zelf overgelaten in hoeverre ruimte wordt geboden voor (kleinschalige) kampeerterreinen. De gemeente heeft haar beleid ten aanzien daarvan neergelegd in de Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen. Hiermee is de beleidsnotitie WOR uit 2002 vervallen. In de kadernotitie wordt geconstateerd dat kleinschalige kampeerterreinen, voorheen ook wel kamperen bij de boer genoemd, een belangrijke basis vormen voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Om het recreatieve imago van Heerenveen te benadrukken wil de gemeente kleinschalige kampeerterreinen faciliteren. Om de diversiteit van het aanbod zoveel mogelijk te vergroten, is het opzetten van een kleinschalige camping niet uitsluitend voorbehouden aan agrarische bedrijven en boerderijen. De gemeente wil deze mogelijkheid daarom ook een ieder bieden. Daarbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- maximaal 15 standplaatsen (voor agrarische bedrijven en voormalige boerderijen geldt een maximum van 25 standplaatsen);
- maximaal 50 meter verwijderd van de eigen bebouwing (bij 25 standplaatsen maximaal 100 meter verwijderd);
- op niet minder dan 50 meter afstand van de woningen van derden;
- een onderlinge afstand van 500 meter.

De gemeente biedt verder in beperkte mate ook ruimte voor detailhandel (maximaal 25 m<sup>2</sup>) en horeca (maximaal 50 m<sup>2</sup>) bij kleinschalige kampeerterreinen.

*Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2010)*

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld. De geschiedenis van Heerenveen is volop zichtbaar en is tastbaar aanwezig en de gemeente kent een lange en rijke geschiedenis van wonen, werken en recreëren. Als oudste hoogveenkolonie van het land neemt Heerenveen een unieke plaats in op de cultuurhistorische kaart van Nederland. Om dit cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden en te beschermen, is geactualiseerd beleid nodig met een ruimtelijk referentiekader.

Dit kader is niet objectgericht, maar gebiedsgericht. Ook hierbij is het van belang dat cultuurhistorie een steeds belangrijker wegingsfactor wordt bij ingrepen in de ruimtelijke omgeving, anders gezegd een toetsingskader bij het opstellen van structuur- en bestemmingsplannen.

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwogen of in een later stadium een categorie 'groenmonumenten' aan de Erfgoedverordening moet worden toegevoegd.
- In voorkomende gevallen bij bouwvergunningaanvragen voor monumenten een bouwhistorisch onderzoek verlangen.
- In samenspraak met de monumentencommissie Hûs en Hiem een aangepaste werkwijze vaststellen voor de beoordeling van bouwvergunningaanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten.
- De gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota.
- Bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoed beleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

#### *Beleidsnotitie Geur (2010)*

Op 1 januari 2007 zijn de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende regeling geurhinder en veehouderij in werking getreden. In deze wet en de bijbehorende regeling is het beoordelingskader voor het aspect geur vastgelegd op basis van een ruimtelijke scheiding tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze ruimtelijke scheiding bestaat uit een minimumafstand, die grafisch wordt vormgegeven als een stankcirkel. Voor bepaalde diercategorieën zoals melkkoeien en paarden geldt daarbij een vaste afstand. De straal van de stankcirkel bepaalt de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij: een uitbreiding is voor het milieuaspect geurhinder toegestaan mits binnen de stankcirkel geen geurgevoelige objecten zijn gelegen. Voor wat betreft de omvang van de stankcirkel hanteert de Wgv de volgende afstanden:

Situatie	Binnen bebouwde kom		Buiten bebouwde kom	
	gevel stal - gevel geurgevoelig object	emissiepunt <sup>1)</sup> - gevel geurgevoelig object	gevel stal - gevel geurgevoelig object	emissiepunt - gevel geurgevoelig object
Vaste afstand	50 m	100 m <sup>2)</sup>	25 m	50 m <sup>2)</sup>
geurnorm (geuremissiefactor)	2 odeurunits/m <sup>3</sup>		8 odeurunits/m <sup>3</sup>	

<sup>1)</sup> punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten:

a het geheel overdekte dierenverblijf treedt/wordt gebracht, of

b het overdekte deel van het gedeeltelijk overdekte dierenverblijf treedt/wordt gebracht

<sup>2)</sup> wanneer de afstand kleiner is, mag wel vergunning verleend worden, wanneer de afstand niet afneemt en:

a de geurbelasting niet toeneemt én het aantal dieren van één of meer diercategorieën niet toenemen,  
of

b de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object niet afneemt en het aantal dieren van de diercategorieën waarvoor vaste afstanden gelden, niet toeneemt.

*Afbeelding 5 Wettelijke minimale afstanden (bron: beleidsnotitie Geur)*

De Wgv biedt de mogelijkheid om binnen bepaalde marges af te wijken van deze wettelijke afstanden tussen het emissiepunt en een geurgevoelig object. De gemeenteraad heeft besloten van deze mogelijkheid gebruik te maken. Vanwege de historische ontwikkeling van de gemeente Heerenveen met haar lintbebouwing, leidt het wettelijke kader tot grote beperkingen. Daarnaast is in de Wgv expliciet aangegeven dat de veehouderijsector voor zover mogelijk gelegenheid tot uitbreiding zou moeten behouden.

**Tabel 7: Beleidskeuze normen vaste afstanden**

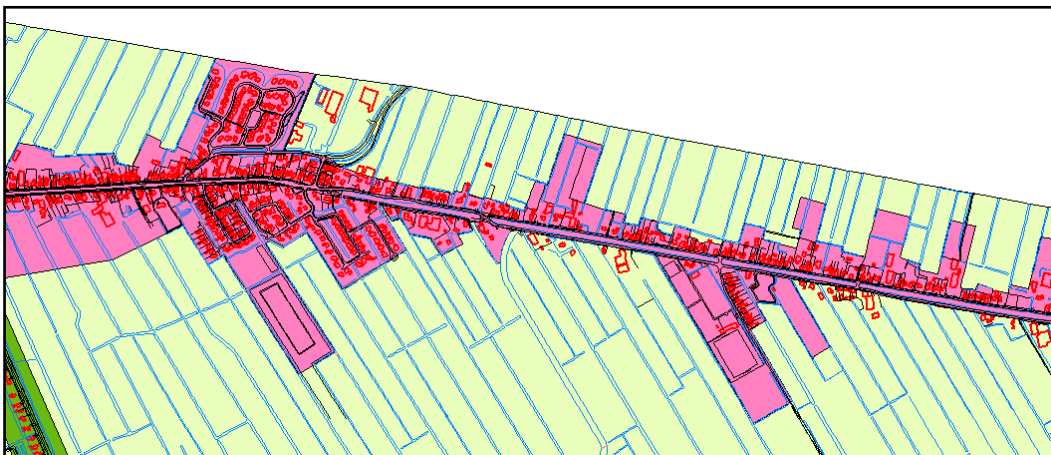
Situatie	Beleidskeuze	gevel stal - gevel object	emissiepunt - gevel object
<b>Binnen bebouwde kom</b>			
• kom: Heerenveen & dorpen	landelijke normen	50 m	100 m
• verdichte lintbebouwing (incl. lintvormige uitlopers dorpen)	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (50 m)	50 m <sup>1</sup>
<b>Buiten bebouwde kom</b>			
• open lintbebouwing	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (25 m)	25 m <sup>2</sup>
• buitengebied	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (25 m)	25 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Binnen de afstand van 50-100 meter geldt het stand still beginsel. Binnen deze zone mag bij uitbreiding of nieuwbouw is de huidige afstand emissiepunt-geurgevoelig object de minimale afstand.

<sup>2</sup> binnen de afstand van 25-50 meter geldt het stand still beginsel. Binnen deze zone mag bij uitbreiding of nieuwbouw is de huidige afstand emissiepunt-geurgevoelig object de minimale afstand.

Afbeelding 6 Minimale afstanden in Heerenveen (bron: Beleidsnotitie Geur)

De gemeenteraad heeft in de Beleidsnotitie Geur (vastgesteld op 13 september 2010) zijn beleidskeuze vastgelegd. Bij besluit van gelijke datum is ook een Verordening Geurhinder vastgesteld. Op basis van dat besluit gelden de minimale afstanden ten opzichte van een geurhindergevoelig object zoals weergegeven in afbeelding 7. Voor onderhavig plangebied geldt een maatwerkbenadering. Hoewel De Knipe wel kan worden aangemerkt als onderdeel van de bebouwde kom, geldt hier wel een minimale afstand van 50 meter.



Afbeelding 7 Zonering geurbeleid De Knipe (bron: Beleidsnotitie Geur)



*Detailhandelsstructuurvisie (2011)*

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de 'Integrale detailhandelsvisie gemeente Heerenveen 2011' vastgesteld. Deze visie bevat ondermeer het beleid dat de gemeente wil hanteren bij de vestiging van de detailhandel. Deze visie beslaat het gehele grondgebied van de gemeente en doet daarom ook uitspraken over detailhandel in dat deel van de gemeente waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat het draagvlak voor voorzieningen in de meeste dorpen beperkt is. Bovendien is bij de meeste dorpen de afstand tot een grotere kern (Gorredijk of de plaats Heerenveen) met een breder aanbod gering. Hierdoor beperkt het aanbod zich meestal tot het dagelijks benodigde en de vergeten boodschappen.

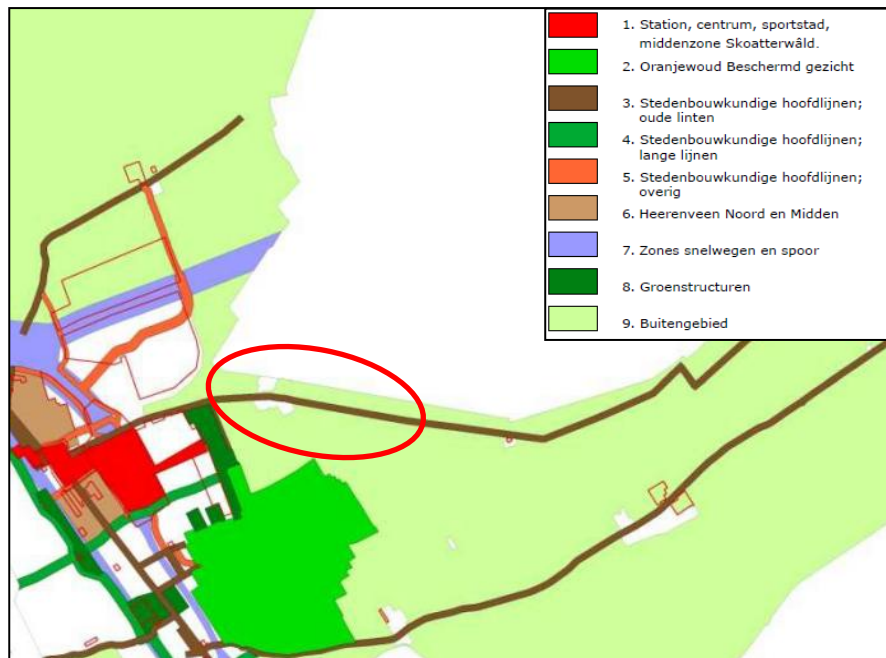
Over het algemeen is het toekomstperspectief van deze kleine dorpen op het gebied van de detailhandel beperkt. Door onder meer de schaalvergroting, de gezinsverdunning en de toegenomen mobiliteit is de druk op kleine winkels in de kleine kernen steeds groter geworden. Deze trend zal zich de komende jaren onverminderd voortzetten. Enkel in de dorpen Jubbega en Oude- en Nieuwehorne wordt ruimte gezien voor nieuwvestiging van detailhandel

*Raadsbesluit deregulering (2012)*

Bij besluit van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze waarop het principe van deregulering in nieuwe bestemmingsplannen en in het welstandsbeleid wordt toegepast. Aan dit raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit, terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit.

In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In het onderscheiden van gebieden gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. Deze bijzondere kwaliteiten vragen juist om meer sturing teneinde deze kwaliteiten te consolideren.



Afbeelding 8 Uitsnede visiekaart 'De kracht van Heerenveen'  
(bron: raadsbesluit van 11 juni 2012)

- Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld;
- Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht;
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg, Schoterlandseweg, maar ook de Meyerweg, de Woudsterweg en de Ds. Veenweg.
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen (Haskeruitgang/Kuinder en Rottumerweg/O Nassaulaan);
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen overig (o.a. K.R. Poststraat, Saturnus, Atalantastraat, etc.);
- Heerenveen Noord en Midden;
- Zones snelwegen en Spoorlijn;
- Groenstructuren (omgeving oranjewoudflat 'landgoederenzone'), Museum Landgoed;
- Oranjewoud, sportzone ds. Kingweg;
- Buitengebied;

In de hier *niet* genoemde gebieden is sprake van een basiskwaliteit. In deze gebieden kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen in combinatie met een luw welstandsbeleid. In nieuwe bestemmingsplan voor deze gebieden gelden dan ook de volgende basisregels :

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht;
- bij het stellen van regels aan de situering en maatvoering van bouwwerken wordt uitgegaan van hetgeen maximaal aanvaardbaar is;

- percelen met de bestemming maatschappelijk worden mede bestemd voor: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en overheidsdoeleinden;
- ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant) gelden ruimere regels waarbij aansluiting wordt gezocht bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen;
- de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op 1 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelgrens worden geplaatst, vervalt, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw vervalt;
- binnen de bestemming 'water' zijn vlonders en steigers toegestaan, met een breedte van ten hoogste 1 m uit de oever.

Voor het welstandsbeleid geldt dat op basis van de hierboven beschreven gebiedsgerichte benadering wordt gedifferentieerd in de mate van welstandstoezicht. Afhankelijk van de kwaliteit en bijzondere kenmerken van de bebouwing is sprake van "regulier welstandstoezicht" (niveau 1), licht welstandstoezicht (niveau 2) of luw welstandstoezicht (niveau 3).

Insteek is dat per gebied bekeken wordt wat de essentiële kwaliteiten zijn en dat alleen voor deze zaken criteria worden opgesteld. In de opsomming van de bijzondere gebieden is sprake van regulier of welstandstoezicht. In de niet-genoemde gebieden is sprake van luw welstandstoezicht.

Verder gelden de volgende uitgangspunten voor het nieuwe, dereguleerde, welstandsbeleid:

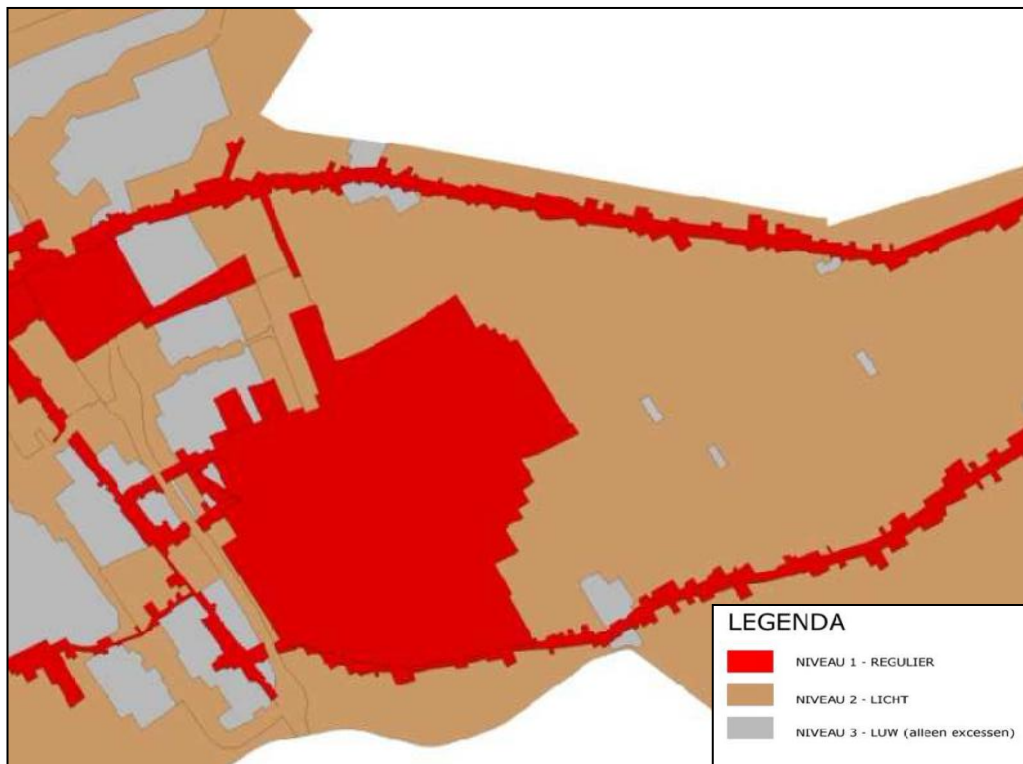
- zoveel mogelijk ambtelijk afdoen; de nieuwe set sneltoetscriteria voorkomende kleine bouwwerken een set standaardcriteria te maken die ambtelijk worden getoetst;
- de achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten;
- aanscherpen excessenregeling;
- beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties;

Het plangebied is met uitzondering van het bebouwingslint langs de Ds. Veenweg en de Meyerweg aangemerkt als gebied waarin sprake is van een basiskwaliteit. Aan het bebouwingslint is de kwalificatie 'Stedebouw-Oude Linten' toegekend. In het bestemmingsplan worden aanvullende regels opgenomen om de hier geldende bijzondere kwaliteit te borgen. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving over de wijze waarop daar uitvoerig aan is gegeven.

### **Welstandsnota 2013**

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 8 weergegeven visiekaart 'De kracht van bestemmingsplan De Knipe vastgesteld

Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'welstandsgebiedenkaart' en de 'kaart van welstandsniveau's'. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. In de welstandsnota worden verder drie welstandsniveaus onderscheiden: - regulier, - licht en - luw (alleen excessen) Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria.



Afbeelding 9 gebiedsindeling en welstandsniveau's (bron: welstandsnota)

Onderscheiden worden de volgende gebieden en niveau's

- Niveau 1:
  - Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
  - Het Oranjewoud Beschermd gezicht
  - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
  - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees
  - Groenstructuren - deels
- Niveau 2:
  - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen
  - Heerenveen Noord en Midden
  - Zichtzones bedrijventerreinen
  - Groenstructuren - deels
  - Buitengebied

- Niveau 3:
  - Overig gebied
  - witte gebieden ondermeer De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur),

Het plangebied valt deels in niveau 1, vooral wat betreft de oude lintstructuren en voor het overige in niveau 3. In de Welstandsnota wordt geconstateerd dat deze oude lintstructuur de historische structuur vormt van waaruit Heerenveen zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Het welstandsbeleid voor de linten is in het algemeen gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. De aanwezige bebouwingskenmerken, de karakteristieke elementen, de overwegend traditionele vormgeving en materialisering moeten worden gerespecteerd.

## **4. DORPSVISIE DE KNIPE**

### **4.1 Inleiding**

De gemeente is in 2006 gestart met het project plattelandsvernieuwing. Hiermee wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de leefbaarheid van het platteland te verbeteren en hoe de gemeente de dorpsbewoners hierin kan ondersteunen. Daarom ontwikkelt de gemeente in de komende jaren een zogeheten programma plattelandsvernieuwing. Dit gebeurt onder andere in samenwerking met de verenigingen van Plaatselijk Belangen. Zij hebben, ondersteund door de Stichting Doarpswurk, dorpsvisies gemaakt. De dorpsvisies zijn gemaakt voor en door de dorpsbewoners. Een dorpsvisie bevat een analyse van het dorp, een inventarisatie van sterke en zwakke punten, en inschatting van kansen en bedreigingen. Een dorpsvisie kan ook een lijst met wensen bevatten. De dorpsvisies zijn daarom nuttig voor de vernieuwing van de bestemmingsplannen. De visies worden gebruikt om, waar nodig, een uitvoeringsagenda te maken. Daarbij wordt gekeken of er iets moet veranderen in of rond het dorp, en wordt een keus gemaakt hoe en wanneer maatregelen uitgevoerd en gefinancierd worden.

### **4.2 Dorpsvisie De Knipe**

De vereniging Plaatselijk Belang De Knipe heeft de dorpsvisie medio 2006 aan de gemeente aangeboden. In de dorpsvisie is een zestal thema's uitgewerkt; Wonen, Welzijn en voorzieningen, Sociaal economische situatie, Verkeer, Milieu en Sport, Cultuur en recreatie. Per thema is beschreven welke zaken belangrijk zijn voor het dorp, welke behouden en waar mogelijk verbeterd of versterkt moeten worden. Niet alle zaken kunnen in een bestemmingsplan geregeld worden. Sommige zaken hebben geen duidelijke ruimtelijke component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. De volgende zaken uit de dorpsvisie hebben een ruimtelijke component.

#### Wonen:

- Behoeft aan meer huurwoningen en goedkope koopwoningen (tot € 150.000,00).
- Alert zijn bij vrijkomende panden of percelen voor het realiseren van huurwoningen en starterswoningen.
- De Ds. Veenweg, ten oosten van de overkluizing moet het historisch karakter van de lintbebouwing behouden. Verdichting van de bebouwing moet worden voorkomen en nieuwbouw moet passen in het karakter van de lintbebouwing.

#### Welzijn en voorzieningen:

- Het dorpse karakter moet worden versterkt. De Knipe mist een centrale plaats waar alles om draait. Het gebied rond De Barte moet hierin als multifunctioneel centrum centraal staan.

- Behoud bestaande speelvoorzieningen en inventariseren behoefte nieuwe speelvoorziening aan de oostzijde en de westzijde van het dorp.

- 

#### Sociaal economische situatie:

- Vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing zou een bedrijfsbestemming moeten krijgen.
- Mogelijkheden voor een supermarkt nader onderzoeken.

#### Verkeer:

- Integraal plan opstellen voor de herinrichting van de Meyerweg en de Ds. Veenweg.
- Plan opstellen voor een adequate verlichting van de Ds. Veenweg.
- Het rapport 'Verkeersproblematiek De Knipe' actualiseren en een plan van aanpak opstellen voor de problemen welke op korte termijn moeten worden opgelost.

#### Milieu:

- Bij de herinrichting van de Meyerweg aandacht geven aan lawaaioverlast.
- In nieuwbouwplannen een gescheiden rioolstelsel realiseren.

#### Sport cultuur en recreatie:

- Bij herinrichting- en nieuwbouwplannen aandacht vragen voor recreatieve elementen.
- Onderzoek naar mogelijkheid kanoroute.
- Bewegwijzering en paddestoelen aanbrengen voor kleinschalige recreatie.

### **4.3 Relatie met het bestemmingsplan**

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten 'input' voor de inhoud van dit bestemmingsplan. In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan is dan ook beoordeeld in hoeverre, gelet op de wettelijke kaders waar de gemeente zich aan moet houden, met de inhoud van de dorpsvisie rekening kan worden gehouden. Omdat het bestemmingsplan zich beperkt tot toegelaten gebruiks- en bebouwingsregels, kan dat ook alleen voor zover de onderwerpen uit de dorpsvisie daarvoor relevant zijn. Uit hoofdstuk 6 over de planuitgangspunten is te herleiden in hoeverre met deze onderwerpen uit de dorpsvisie rekening kan worden gehouden.

## **5. OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

Naast het feit dat een nieuw bestemmingsplan binnen het vigerend beleid van Europa, het rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de fysieke omgeving beschreven.

### **5.2 Milieuhinder**

#### **5.2.1 Niet-agrarische bedrijven**

In de bebouwing aan weerszijden van de ds. Veenweg en de Meyerweg is deels sprake van een menging van woon- en bedrijfsfuncties. Dit gebied is daarom aan te merken als 'gemengd gebied'. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de milieuhygiënische situatie hier niet mag verslechteren. Daarom worden alleen die bedrijven toegestaan die in nabijheid van woningen kunnen worden uitgeoefend zonder daarbij onevenredige milieuhinder voor de nabij gelegen woningen te veroorzaken. Het gemengde functiepatroon vereist daarbij een op dit gebied toegespitste benadering. Daarbij is gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"<sup>1</sup> opgenomen aanbevelingen voor gemengde gebieden. Deze brochure maakt onderscheid naar bedrijfsfuncties die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 1) en functies die alleen bouwkundig gescheiden van woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 2).

Om onevenredige milieuhinder te voorkomen zijn op plaatsen waar woningen niet bouwkundig zijn gescheiden van bedrijfsruimten (aaneengebouwd of alleen door een verdiepingsvloer gescheiden) alleen bedrijven in categorie 1 van deze VNG-lijst toegestaan. Op plaatsen die wel bouwkundig zijn gescheiden van woningen (of waar geen woningen voorkomen) zouden ook bedrijven in categorie 2 kunnen worden toegestaan. Uitgangspunt is echter ook om ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan geen zwaardere milieucategorieën toe te staan. Bedrijven in categorie 2 worden in die gevallen dan ook alleen toegestaan indien het geldende bestemmingsplan deze al toestond. Indien dat niet het geval is, zijn alleen bedrijven in categorie 1 toegestaan.

Deze benadering geldt behalve voor bedrijven ook voor maatschappelijke voorzieningen. Ook maatschappelijke voorzieningen kunnen een nadelige invloed op nabij gelegen woningen uitoefenen en ook daarom is daarvoor een

---

<sup>1</sup> VNG



onderscheid gemaakt in milieucategorieën. Via enkele afwijkingbevoegdheden kan flexibel op veranderende omstandigheden worden ingespeeld. Bedrijven of maatschappelijke voorzieningen die niet een bepaalde categorie zijn genoemd of die voor wat betreft aard en invloed op de omgeving in een lagere milieucategorie kunnen worden ingediend, kunnen door het verlenen van een omgevingsvergunning alsnog worden toegestaan.

#### *Agrarische bedrijven (geurhinder)*

Niet alleen in het buitengebied zijn agrarische bedrijven gevestigd, maar ook in De Knipe komen verspreid agrarische bedrijven voor. Bij uitbreiding van deze agrarische bedrijven is de Wet Geurhinder en Veehouderij en de daarop gebaseerde 'Beleidsnotitie geur' leidend in hoeverre deze uitbreiding mogelijk is met behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de aangrenzende woningen. In de 'Beleidsnotitie Geur' en de daarbij behorende verordening heeft de gemeenteraad toepassing gegeven aan de wet opgenomen mogelijkheid voor lokaal maatwerk.

Dit 'lokale maatwerk' houdt allereerst in dat bij een uitbreiding van een agrarisch bedrijf het 'stand-still-principe' wordt toegepast. Dit betekent dat de uitbreiding van een agrarisch bedrijf mogelijk is, mits de afstand van het emissiepunt ten opzichte van het geurgevoelige object, zoals een woning, niet afneemt en in ieder geval ten minste 50 m of 100 m bedraagt. Hiermee wordt omwonenden van agrarische bedrijven bescherming geboden en hebben agrarische bedrijven uitbreidingsmogelijkheden waarbij ze niet verplicht worden tot saneren van huidige dierenverblijven of emissiepunten.

De geurhindersituatie kan – behalve door een uitbreiding van een agrarisch bedrijf in de richting van een geurhindergevoelig object – ook verslechteren door de uitbreiding van een geur- of milieuhindergevoelig object in de richting van een agrarisch bedrijf. Dit kan er toe leiden dat er aanvullende maatregelen moeten worden getroffen door het agrarisch bedrijf omdat er na uitbreiding geen aanvaardbaar milieusituatie meer bestaat, terwijl het agrarisch bedrijf niet is uitgebreid.

Om een dergelijke situatie te voorkomen, bevat het bestemmingsplan een regeling voor woningen welke zijn gelegen binnen een straal van 50 meter van een agrarisch bedrijf. Een uitbreiding van deze woning is alleen mogelijk indien er in vergelijking met de al aanwezige bestaande bebouwing niet dichter naar de milieubelastende bedrijvigheid toe wordt gebouwd, de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd en/of er zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid afneemt.

### Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h. Hier is akoestisch onderzoek achterwege gelaten. Voor andere delen is een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Uitgangspunt is dat binnen de 48 dB-contour het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en evenmin dat door uitbreiding van woningen in de richting van deze wegen, er situaties ontstaan die in strijd zijn met de Wet geluidhinder. In onderstaande tabel zijn de relevante wegen met bijbehorende contouren weergegeven.

Grenswaarde contour	Wegvak	Intensiteit mvt/etmaal	Afstand hart van de weg ca.
48 dB	Zestienroeden 60 km/Veensluis	1.700/1.530	40 m/41 m
48 dB	Het Meer/Meyerweg	7.500/7.500	63 m/85 m
48 dB	Meyerweg	7.500/6.450	85 m/77 m
48 dB	Meyerweg/Ds. Veenweg ZZ	1.870/1.870	38 m/38 m
48 dB	Ds. Veenweg ZZ	1.920	38 m
48 dB	Ds. Veenweg ZZ	1.920	38 m
48 dB	Ds. Veenweg ZZ 50/60 km	1.920	38 m/43 m
48 dB	It Sluske/Tramweg 80 km	4.130/4.160	48 m/104 m
48 dB	Jonkmanweg 60 km	1.000	27 m

Tabel 3 Geluidscontouren relevante wegen in het plangebied  
(Bron: Servicebureau De Friese Wouden, 2011)

### 5.3 Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdelijk te signaleren, is de Water-toets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

De dorpen en de omgeving behoren tot een zogeheten polderwatersysteem. Het waterpeil wordt hier lager gehouden dan het waterpeil in de boezem.

<sup>2</sup> Onderzoek geluid en luchtkwaliteit ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan De Knipe, Servicebureau De Friese Wouden, 2011 (bijlage 1);

Gemalen zorgen voor de waterafvoer naar de boezem. In en direct rond de dorpen hanteert het waterschap echter, ten behoeve van de fundering van de bebouwing een hoger peil. Dit worden de hoogwatercircuits genoemd.

In het gebied rondom het plangebied is sprake van een aantal knelpunten in het watersysteem namelijk:

- de gebrekkige mogelijkheden voor aanvoer van water naar hoogwatercircuits;
- de maaiveldaling in de omliggende polder als gevolg van de inklinking en oxidatie van veen in de ondergrond.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. De weinige, veelal perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden, in het bestemmingsplan hebben geen verdere negatieve gevolgen ten aanzien van de genoemde knelpunten. Activiteiten van het Wetterskip om bovengenoemde knelpunten op te lossen, behoren tot het normale onderhoud en zijn dus toegestaan.

#### *Regionale keringen*

Ten zuiden van het plangebied ligt een regionale kering van het Wetterskip Fryslân. Deze regionale kering (boezemkade) raakt het plangebied ter hoogte van eerste overkluizing van de Ds. Veenweg en loopt vervolgens parallel langs de Ds. Veenweg in oostelijke richting. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een vergunning nodig.



Afbeelding 10 Regionale keringen (Bron: [www.watertoets.nl](http://www.watertoets.nl))

#### *Effecten van het bestemmingsplan*

Voor het beoordelen van de effecten van het bestemmingsplan op het water is van belang dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter zal hebben.

---

bestemmingsplan De Knipe  
vastgesteld

ben. Voor het merendeel is het bestemmingsplan conserverend, het bevat de juridische regeling voor de reeds bestaande lintbebouwing en de bestaande dorpsuitbreidingen. Het effect hiervan op het waterhuishoudkundige systeem is nihil. Het verhard oppervlak kan op basis van het bestemmingsplan slechts met een zeer geringe basis toenemen. Er kunnen hooguit aan- en uitbouwen en bgebouwen bij de woningen worden gebouwd. Dit is nu echter ook al het geval, waardoor er in wezen geen sprake is van een gewijzigde planologische situatie. Ter bescherming van de waterkerende functie van de boezemkade langs de Ds. Veenweg zal een dubbelbestemming worden opgenomen. De belangen van de waterkering worden beschermd door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van (grond)werken en (grond) werkzaamheden.

#### **5.4 Ecologie**

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

##### *Gebiedsbescherming*

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (dan wel sinds 1 oktober 2005 op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998). Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden). Alle ruimtelijke ingrepen in Nederland moeten aan de ecologische wet- en regelgeving worden getoetst. Deze bestaat uit gebiedsbescherming en soortenbescherming. Als er activiteiten in of nabij een SBZ plaatsvinden, moet onderzocht worden of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van een SBZ hebben.

In de in 2005 gewijzigde Natuurbeschermingswet is de bescherming van Staatsnatuurmonumenten, de Beschermden Natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden geregeld. Een andere vorm van gebiedsbescherming is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. In en rond dergelijke gebieden moeten onomkeerbare ingrepen worden voorkomen. In het plangebied en de omgeving daarvan is geen sprake van beschermde gebieden, zodat de gebiedsbescherming voor het plangebied niet van belang is.

### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is sinds 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving de 'zorgplicht'.

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook de beschermde soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn hierin opgenomen. De bescherming houdt in dat het verboden is om beschermde, inheemse planten te beschadigen. Het is ook verboden om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Met ingang van 2005 is een aantal wijzigingen op de wet in werking getreden. Er zijn nu drie categorieën van soorten, ingedeeld op basis van zeldzaamheid of mate van bedreiging, waarvoor (onder voorwaarden) vrijstelling mogelijk is (lichte en middelzwaar beschermde soorten) of waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

De eerder genoemde 'zorgplicht' houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft.

Vanwege het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan en omdat het niet of nauwelijks mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen heeft het bestemmingsplan geen of nauwelijks effect op de ecologie.

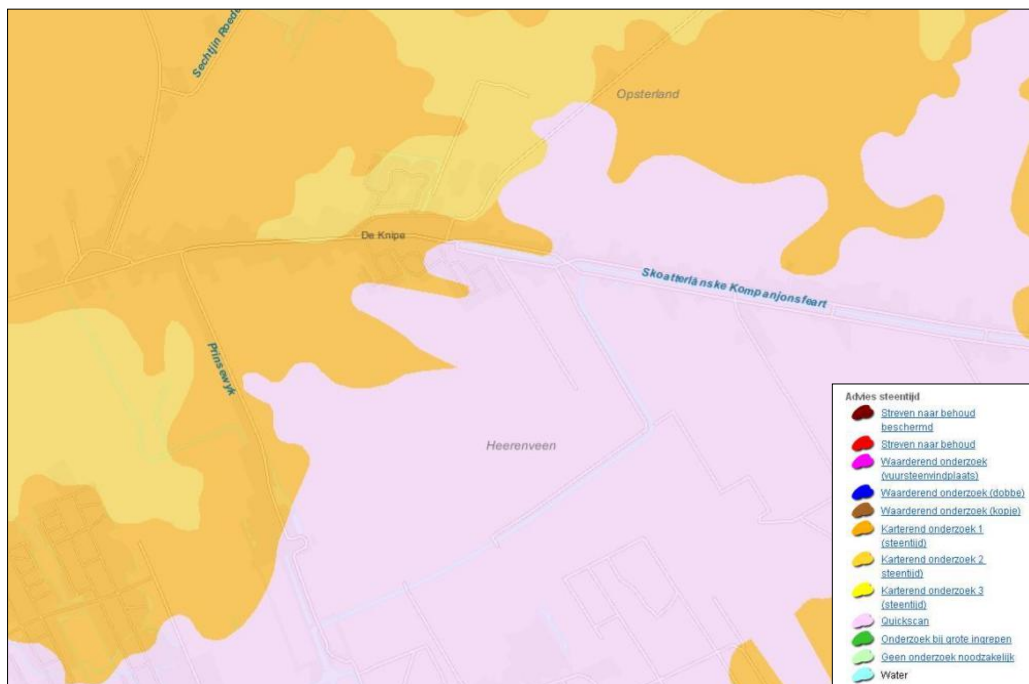
## **5.5 Archeologie**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

De FAMKE geeft voor wat betreft de periode 'Steentijd-Bronstijd' aan dat eventuele aanwezige archeologische resten vermoedelijk al ernstig verstoord zijn. Omdat dit echter niet met zekerheid valt te zeggen, wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Voor een klein gedeelte van het plangebied wordt vermoed dat 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 ter plekke van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren (zie gele gebied in afbeelding 11).

Voor een kleiner gebied wordt vermoed dat de conservering van eventueel aanwezige resten nog goed is. De archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.



Afbeelding 11 FAMKE, Steentijd-Bronstijd (bron: provincie Fryslan)

Uit de FAMKE blijkt verder dat ten aanzien van de periode IJzertijd-Middeleeuwen geen archeologische waarden verwacht. Voor deze periode heeft dus geen bescherming te worden opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een groot ruimtebeslag. Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek

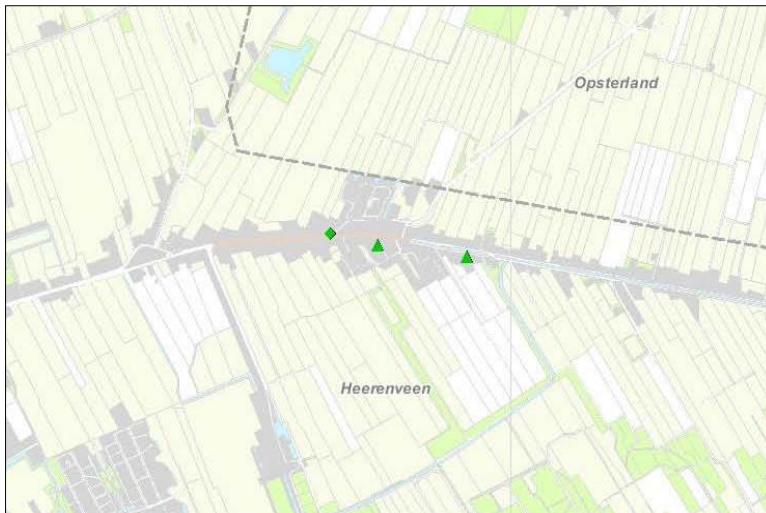
worden afgezien. Ter plaatse van de als 'karterend onderzoek 1' aangeduide gronden is in het plan een regeling opgenomen dat bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

## **5.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als op het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Deze normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de individuele persoon, dan wel voor een groep.

Bij externe veiligheid gaat het om de kans dat iemand overlijdt door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid moet vooral gedacht worden aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven, en aan het transport van zulke stoffen. Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). De externe veiligheid wordt bepaald door twee grootheden te berekenen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of nabij De Knipe zijn geen bedrijven gevestigd die een bijzondere risicobron voor kwetsbare functies zijn. Dit blijkt ook uit de risicokaart voor de omgeving.

Wel bevinden zich in het plangebied zogenoemde kwetsbare objecten, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn. Deze gebouwen staan op de kaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. In het plangebied zijn echter geen risicoveroorzakende bronnen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 12 Fragment Risicokaart

## 5.7 Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt niet 'in betekende mate' bij aan de concentratie van de stof.
- Een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. In het genoemde besluit is bepaald dat activiteiten waardoor de toename van verontreinigende concentraties van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) minder dan 1% van de



grenswaarde is, niet in betekenende mate bijdragen aan afname van de luchtkwaliteit.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan De Knipe is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer<sup>3</sup>. Voor een beoordeling van de te verwachten luchtkwaliteit is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de toetsingscriteria van de Wet Luchtkwaliteit. (Zie bijlage I.) De conclusies van het onderzoek zijn:

- In de voor het plan meest ongunstige toetsingspunten ontstaan geen consequenties met betrekking tot de Wet Luchtkwaliteit.
- Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO2 en PM10.
- De voorwaarde dat er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde is met het rapport aannemelijk gemaakt.

## 5.8 Bodemkwaliteit

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van een diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van onverdachte locaties de bodem over het algemeen licht verontreinigd is met enkele stoffen. Ter plaatse van enkele percelen is de bodem substantieel verontreinigd gebleken, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten dan wel de aanwezigheid van olietanks ter plaatse.

Deze percelen, welke met name gesitueerd zijn in de lintbebouwing aan de Meyerweg en Ds. Veenweg, betreffen voor zover bekend de volgende percelen:

- Het Meer 245 (olie-componenten);
- Meyerweg 92 (olie-componenten);
- Meyerweg 171 (olie-componenten);
- Ds. Veenweg 43 (zware metalen);
- Ds. Veenweg 123A (zware metalen, olie-componenten);
- Tramweg 42A (vluchtige aromaten).

De verontreinigingen ter plaatse van enkele van deze percelen zijn inmiddels (grotendeels) gesaneerd. Naast de genoemde percelen zijn er binnen het bestemmingsplangebied (met name langs de Meyerweg en Ds. Veenweg) diverse percelen bekend met de aanwezigheid van een (voormalige) ondergrondse danwel bovengrondse olietank. In de meeste gevallen zijn dergelijke tanks in het kader van 'actie tankslag' onklaar gemaakt en gesaneerd dan wel verwijderd.

---

<sup>3</sup> Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan De Knipe, Servicebureau De Friese Wouden, 2011 (bijlage 1)

In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2010 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart hoofdzakelijk aangeduid als zone "Wonen" en "Landbouw/natuur", overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging. In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Verspreid binnen het gebied en met name langs de Meyerweg en Ds. Veenweg is o.a. sprake van enkele (voormalige) tankstations, olietanks en agrarische loonbedrijven. Ook is plaatselijk de (voormalige) aanwezigheid van leerlooierij, schroothandel, scheepswerf en brandstoffendetailhandel bekend. Middels een landelijk proces van prioritering, segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst dienen te zijn.

#### *Bestemmingsplan*

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. In het huidige bestemmingsplan worden met name de bestaande functies vastgelegd, zodat aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet direct aan de orde is. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik binnen het bestemmingsplangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (bijv. in ISV-verband) vormen natuurlijke momenten voor het (deels) saneren van bodemverontreiniging. Verder speelt de aanpak van milieuhygiënische/maatschappelijk urgente bodemverontreiniging volgens het eerder vermelde landelijke spoor een rol.

#### *Bodemsanering en grondverzet*

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond/baggerspecie en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. In dat kader wordt opgemerkt dat gemeente Heerenveen in 2010 een nieuw bodembeheerplan heeft vastgesteld. In dit bodembeheerplan zijn onder meer

op basis van gebiedsspecifiek beleid verruimde spelregels voor hergebruik van grond en baggerspecie binnen de gemeente geformuleerd. Voor toepassing en hergebruik van grond afkomstig van buiten de gemeente zijn de algemene (generiek) regels uit het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

## **6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN**

### **6.1 Algemene uitgangspunten**

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor De Knipe. Dit beheerskader moet zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen dat wat vanuit stedenbouwkundige-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. Deze mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Grote veranderingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het plan gaat uit van de bestaande situatie.

### **6.2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur**

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2 en het beschermen van de kenmerken die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. De wegenstructuur en de groenstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied. Water dat van belang is voor de waterhuishouding wordt daarbij wel apart inbestemd.

### **6.3 Specifieke functionele uitgangspunten**

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op consolidatie. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, maatschappelijke functies) anderzijds. Binnen de niet-woonfuncties zet het bestemmingsplan in op een zo ruim mogelijke uitwisselbaarheid van deze functies, zonder dat dit in strijd komt met het beleid van de gemeente, een goed woon- en leefklimaat en/of andere omgevingsfactoren.

#### *Agrarische bedrijven*

Het bestemmingsplan gaat uit van een positieve bestemming voor de bestaande agrarische bedrijven, in combinatie met een voldoende ruim bouwvlak van ongeveer 1 ha. Bij de bouw- en gebruiksregeling is aangesloten bij die van het aangrenzende bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Voor het geval dat de bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd, kan door toepassing

van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd in "Wonen", "Gemengd" en/of "Maatschappelijk".

#### *wonen*

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is het bestemmingsplan gericht op het vastleggen van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt in beginsel geen mogelijkheden om extra woningen binnen het plangebied toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wèl een optie bij het toekennen van een nieuwe functie aan vrijgekomen bedrijfspanden, panden met een maatschappelijke functie of vrijgekomen agrarische opstallen. In dat geval kan een invulling met woningen wèl een goede keuze zijn.

Binnen de gebieden waar in overwegende mate sprake is van wonen, zoals de woongebieden achter de lintbebouwing langs de Meyerweg en de Ds. Veenweg, is géén ruimte voor nieuwvestiging van andere functies. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en - bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Voorwaarde daarbij is wel dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen.

Ook het hobbymatige gebruik van paardrijbakken wordt gezien als onderdeel van de woonfunctie en is principe binnen de functie 'wonen' toegestaan, met dien verstande dat van te voren wel moet worden getoetst of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu van aangrenzende woningen. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat alleen binnen de gebiedsbestemmingen 'Wonen - Lintbebouwing-1' en 'Wonen - Voormalig boerderijpand' voldoende ruimte aanwezig is om paardrijbakken aan te kunnen leggen.

#### *bedrijven, detailhandel, horeca*

Bestaande bedrijven worden in het bestemmingsplan positief inbestemd, zodat de bedrijvigheid kan worden voortgezet. Uitwisseling met andere bedrijvigheid is daarbij mogelijk voorzover het gaat om bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden wel positief inbestemd en kunnen ook worden uitgewisseld tegen andere bedrijven, maar alleen voorzover die vallen in de categorieën 1 en 2. De maximale oppervlakte aan kantoren is vanwege het gemeentelijke kantorenbeleid beperkt tot 250m<sup>2</sup>, Op grond van dit beleid is buiten het kerngebied (de driehoek KR Poststraat, Station en Stadion in de kern Heerenveen) alleen ruimte voor kleinere, lokaalgebonden, kantoren.,

Detailhandel komt in het plangebied maar in beperkte mate voor. Het bestemmingsplan gaat uit een conserverend regime voor de bestaande detail-

handel waarbij aard en schaal in overeenstemming moet zijn met het dorp. De maximale verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel is daarom begrensd op ten hoogste 250m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte per bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

Uitgangspunt daarbij om geen nieuwvestiging van detailhandel toe te staan en het plan is daarbij gebaseerd op de integrale detailhandelvisie. Daarin is vastgesteld dat er voor nieuwvestiging van detailhandel in dorpen geen draagvlak bestaat. Enkele detailhandelsvestigingen hebben in de loop van de jaren een dusdanige oppervlakte bereikt dat een eventuele uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte niet meer in overeenstemming is met aard en schaal van het dorp. Voor deze bedrijven geldt dat de bestaande oppervlakte tevens de maximale oppervlakte bedraagt.

Het bestemmingsplan hanteert ten aanzien van de aanwezige vormen van perifere detailhandel een stabiliserend regime. Dat houdt in dat perifere detailhandel positief wordt inbestemd en ook mag worden uitgewisseld met andere vormen van perifere detailhandel. Uitbreiding op andere percelen is niet toegestaan. Als onderdeel van perifere detailhandel mogen ook accessoires worden verzocht. Er mag echter geen uitwisseling met 'reguliere' detailhandel plaatsvinden. Om die reden is de verkoopvloeroppervlakte van 'branchevreemde artikelen' beperkt tot 150m<sup>2</sup>.

Ook de bestaande horecavestiging wordt een positieve bestemming toegekend. Ter behoud van het woon- en leefmilieu is daarbij specifieke nachthoreca uitgesloten, maar alle andere vorm van horeca zijn bij recht toegestaan.

Behalve bestaande functies biedt het bestemmingsplan ook een kader voor eventuele functieveranderingen. Het bestemmingsplan heeft daarbij aangegeven welke andere functies ter plaatse - bij recht - zijn toegestaan. Voor dergelijke functiewijzigingen behoeft dan geen planologische procedure meer te worden doorlopen.

Bestaande bedrijven mogen worden omgezet in maatschappelijke functies en hebben daarom in het bestemmingsplan de bestemming 'gemengde doeleinden' gekregen. Omdat deze bedrijven veelal binnen 48dB-geluidscontour van de Meyerweg/Ds. Veenweg liggen zijn geluidsgevoelige daarbij alleen toegestaan voorzover wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder dan wel zal er eerst een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Vanwege het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel, is de uitwisseling met een winkelfunctie niet mogelijk gemaakt. Bestaande detailhandel mag daarbij wel worden uitgewisseld met een bedrijfsfunctie of een maatschappelijke functie met uitzondering van geluidsgevoelige functies.

Vanwege de mogelijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat is de uitwisseling met een horecafunctie niet op voorhand mogelijk gemaakt.

#### *maatschappelijke functies*

De bestaande maatschappelijke functies binnen het plangebied (dat zijn de beide kerken met de daarbij behorende verenigingsgebouwen alsmede MFA De Barte) hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze bestemming is de uitwisseling mogelijk gemaakt met een groot aantal maatschappelijke functies. De bestaande begraafplaatsen zijn met een specifieke bestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Sport*

Ten aanzien van de bestaande sportvoorzieningen in het dorp is uitgangspunt om deze in te bestemmen, uitgaande van de bestaande situatie. Doel daarbij is om flexibele bouwregels op te nemen. Daarom wordt hier alleen de maximale bouwhoogte en de maximale oppervlakte in de regels opgenomen.

#### *Recreatie*

Voor wat betreft recreatie biedt het bestemmingsplan ruimte voor kleinschalige kamperen, voorzover daarbij kan worden voldaan aan de gestelde afstandsmaten in Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen (2009):

- maximaal 15–25 standplaatsen;
- bij zowel woningen als boerderijen;
- de kampeermiddelen dienen te worden geplaatst binnen een afstand van 50–100 m van de eigen bebouwing waarvan de eigen woning deel uitmaakt;
- minimaal dient een afstand van 50 m van burens te worden aangehouden;
- Stacaravans zijn niet toegestaan.

Verder biedt het bestemmingsplan burgemeester en wethouders de mogelijkheid toestemming te verlenen voor de vestiging van logiesverstrekking (Bed & Brochje). Daarbij moet wel aan de volgende criteria zijn voldaan:

- Niet in vrijstaande gebouwen.
- Ten hoogste 30% van de vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Voor agrarische bedrijven gelden verruimde toepassingsmogelijkheden voor logiesverstrekking. Deze optie wordt bovendien bij recht mogelijk gemaakt.

#### *Infrastructuur en openbare ruimte*

Bestaande (verharde) wegen worden inbestemd. Nieuwe tracés/ontsluitingen op het terrein van wegen worden niet verwacht. Bestaand water is inbestemd wanneer het gaat om (hoofd)watergangen die voor de waterhuishouding van belang zijn of bepalend zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

#### **6.4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012**

Bij het vastleggen van de uitgangspunten voor deregulering in dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de gebiedsgerichte benadering van de gemeenteraad. Bij deze benadering wordt het grondgebied van de gemeente opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aangegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit behoort. Uit deze gebiedsvisiekaart (zie paragraaf 3.4) volgt dat het plangebied is opgedeeld in meerdere kwaliteitszones

De Ds. Veenweg en de Meyerweg met de daarlangs gelegen gebouwen zijn aangeduid als "*Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten*". Deze aanduiding heeft betrekking op de vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur belangrijke drager met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld. In het bestemmingsplan zijn de volgende aanvullende bouwregels opgenomen om dit bijzondere karakter van dit bebouwingslint te behouden:

- een maximale breedte van 12 meter;
- een maximale diepte van het hoofdgebouw van 15 meter
- één bouwlaag met kap met vrijheid in kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak)
- minimale afstand van 3 meter (of de bestaande afstand indien deze minder bedraagt) ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens teneinde het gesloten of half-open bebouwings beeld te behouden.
- In de (half-)open lintbebouwing is grotendeels gewerkt met individuele bouwvlakken per woning. De variatie in onderlinge afstanden tussen (vrijstaande) woningen dient zoveel mogelijk bezwaard te blijven. Wel zij – voorzover er ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens voldoende ruimte bestaat - de bouwvlakken aan weerszijden 3 meter ruimer gemaakt. Daarmee wordt enige ruimte geboden om bij vervangende nieuwbouw enigszins met de woning te kunnen schuiven.

Het grootste deel van onderhavig plangebied is echter aangegeven met een witte kleur, hetgeen wil zeggen dat hier sprake is van een basiskwaliteit. Voor de bescherming van de aanwezige kenmerken en waarden behoeven geen bijzondere regels te worden gesteld. Uitgangspunt is het hier bieden van die bouwmogelijkheden die uit het oogpunt van stedenbouwkundige overwegingen maximaal haalbaar zijn.



## **7. JURIDISCHE OPZET**

### **7.1 Opzet van het bestemmingsplan**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet is de opvolger van de oude WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) die uit 1965 stamt. In de Wro heeft de vernieuwing van het ruimtelijke instrumentarium en de nieuwe rolverdeling tussen Rijk, provincie en gemeente gestalte gekregen. Snelle en overzichtelijke procedures, duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden alsmede transparantie in beleid en in normstelling zijn belangrijke basisprincipes van de nieuwe Wro.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe wet is de digitalisering van ruimtelijke plannen. Vanaf 1 januari 2010 is het verplicht alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal te ontwerpen en vast te stellen. Van de digitale plannen wordt tevens een analoge (papieren) versie vastgesteld. Beide versies zijn formeel rechtsgeldig. Alleen in het geval dat het digitale en analoge plan aanleiding geven tot een verschillende uitleg dan is het digitale bestemmingsplan doorslaggevend.

### **7.2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek**

#### **7.2.1 Algemeen**

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP2012 zorgt er voor dat alle nieuwe bestemmingsplannen dezelfde structuur en opbouw kennen. Hierdoor ontstaat er een uniform geheel, wat de rechtsgelijkheid voor burgers ten goede komt en de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning alsmede de handhaving van bestemmingsplannen vergemakkelijkt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De regels zijn gekoppeld aan de verbeelding. Deze vormen het juridische bindend deel van het bestemmingsplan.

#### **7.2.2 Wijze van bestemmen**

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP 2012. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke re-

levantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend.

Binnen veel hoofdgroepen van bestemmingen komen ondergeschikte functies voor, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze functies worden in de regel opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, is gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding op de verbeelding.

#### *Aanvullende werking bouwverordening*

Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan opgesomd in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

### **7.2.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het raadsbesluit van 11 juni 2012 bepalend geweest voor inhoud van het plan. Aan het raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit is de regeling in het bestemmingsplan beperkt tot de in het raadsbesluit opgenomen basisbeginselen (zie paragraaf 3.5.). De bouwregels zijn afgestemd met de regels voor het vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in artikel 2 en artikel 3 van Bijlage II van het Bor. Dit geldt ook voor de terminologie. De begrippen "Openbaar toegankelijk gebied" en "bijbehorende bouwwerken" zijn in overgenomen uit het Bor.

### **7.2.4 Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)**

De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn zo vormgegeven dat ze minimaal dezelfde bouwruimte bieden als wat onder alle omstandigheden vergunningvrij is toegelaten. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

### **7.3 Toelichting planregels**

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende digitale verbeelding of de analoge verbeelding (papieren plankaart) waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3 - Algemene regels;

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

#### **7.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

##### *Begrippen (artikel 1)*

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van deze begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van begripsbepalingen is - voorzover aanwezig - de wettelijk voorgeschreven definitie gebruikt.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Ook hier geldt dat voorzover aanwezig wettelijk voorgeschreven bepalingen zijn gebruikt. Voor wat betreft de uitleg van het begrip goothoogte wordt opgemerkt dat bij lessenaarsdaken gerekend moet worden met de lage kant van het dak. De hoge zijde mag daarbij niet als goot worden aangemerkt. Dat volgt uit de omschrijving 'bovenkant van de goot c.q. het boeiboord of de druiplijn.

#### **7.3.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 bevat de juridische doorvertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Per bestemmingsvlak zijn in hoofdstuk 2 bouw- en gebruiksregels opgenomen. Bij de indeling van de bestemmingsregels is de volgorde aangehouden die in de SVBP 2012 is voorgeschreven.

Deze zijn per bestemming als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving:

hierin is een omschrijving opgenomen van de toegestane functies en de gebruiksdoelen

- bouwregels:

In de bouwregels is bepaald welke gebouwen en of andere bouwwerken gebouwd mogen worden, waar ze gebouwd mogen worden en hoe groot deze bouwwerken mogen zijn. (gothoogte, bouwhoogte, bebouwingspercentages, dakhellingen e.d.). Als algemeen principe voor bouwregels geldt dat gebouwen en overkappingen alleen gebouwd mogen worden in een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bepaalde bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Veelal zijn de bouwregels per categorie 'bouwwerk' geordend. De opzet van de bouwregels voor de categorie 'bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde' is daarbij zo opgezet dat eerst bouwregels worden opgesomd voor specifieke bouwwerken, zoals vlaggenmasten en erf- of terreinafscheidingen. Vervolgens worden dan de bouwregels opgesomd voor de overige, niet specifiek genoemde, bouwwerken. Dit wordt tot uitdrukking gebracht doordat in de regels wordt gesproken over 'andere' bouwwerken. Het gaat daarbij dan om bouwwerken die niet in de voorafgaande bouwregels al aan de orde zijn geweest. De hier genoemde regels gelden dus niet voor de bouwwerken die in de voorafgaande leden al zijn benoemd.

- afwijking van de bouwregels:

In sommige kan onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels. Deze gevallen en daaraan gekoppelde voorwaarden zijn hierin benoemd.

- gebruiksregels:

Gebruiksregels zijn regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is. In de gebruiksregels is bepaald welke bijzondere bepalingen er gelden voor het gebruiken van gronden en bouwwerken zoals bijvoorbeeld een maximale oppervlakte.

- afwijking van de gebruiksregels

In sommige kan onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels. Deze gevallen en daaraan gekoppelde voorwaarden zijn hierin benoemd.

In deze paragraaf worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

### *Agrarisch - Agrarisch bedrijf (artikel 3)*

De bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" heeft betrekking op de bestaande (grondgebonden) agrarische bedrijven in het plangebied. Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw mede afhankelijk zijn van de bouw mogelijkheden, hebben deze bedrijven de ruimte gekregen om de voor hen eventueel noodzakelijke bebouwing te realiseren. In beginsel is daarbij aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" zij het dat regelgeving is genuanceerd naar de kenmerken van het onderhavig plangebied.

Het bouwvlak is zodanig gelegd, dat de oorspronkelijke boerderij, die veelal het straatbeeld bepaalt aan de straatzijde, is vastgelegd. Ook is om die reden de plaats van de bedrijfswoning door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Wat betreft de maatvoering voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen is aangesloten bij de bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Voor bedrijfswoningen geldt daarbij dezelfde regeling ten aanzien van bijbehorende bouwwerken als die voor 'reguliere' woningen van toepassing is. Indien de boerderij als monument is aangemerkt, kan de toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met 50m<sup>2</sup> worden opgehoogd. Dit is een extra faciliteit om het monument in stand te laten.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is niet toegestaan. Intensieve veehouderij is gelet op de ligging in de lintbebouwing vanuit milieuhygiënische overwegingen ongewenst.

### *Lintbebouwing*

De voorste gedeelten van de bedrijfsbebouwing onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing. Het bestemmingsplan mede gericht is op het bewaren van de karakteristieke lintbebouwing en dit komt terug in de bouwregels voor de bedrijfswoning voor wat betreft de kapvorm.

### *Functieverbreiding*

Om meer perspectief voor de agrarische bedrijven te verbreden, biedt het bestemmingsplan ruimte voor functieverbreiding. Het plan biedt – *bij recht* – in ondergeschikte mate ruimte voor 'logeren bij de boer' (logiesverstrekking) en streekgebonden detailhandel. Deze ondergeschiktheid komt naar voren in een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Ook kleinschalig kamperen kan worden toegestaan, uiteraard voorzover daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden die in het gemeentelijk beleid zijn opgenomen. Deze optie geldt ook voor andere percelen in het plangebied. Deze regeling is daarom in de algemene afwijkingsregels opgenomen.

*Herbestemming vrijkomende agrarische bedrijven*

Omdat er rekening mee moet worden gehouden dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan agrarische bedrijven stoppen en naar een nieuwe functie moet worden omgekeken, geeft het bestemmingsplan daarvoor het planologische kader. Daarom is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" te wijzigen in één van de "Woondoeleinden"-bestemmingen of in de bestemming 'Gemengd' of 'maatschappelijk'. Hiermee kan de voormalige boerderij ook een maatschappelijke of lichte bedrijfsfunctie krijgen. De gronden die bij een dergelijke omzetting als grasland in gebruik, bijvoorbeeld omdat ze worden overgenomen door een ander agrarisch bedrijf kunnen gelijktijdig worden gewijzigd in 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Ter plaatse van de aanduiding wetgevangingszone - wijzigingsgebied kan aanvullend hierop de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf gewijzigd worden ten behoeve van Wonen - Lintbebouwing 1.

Bij een functieomzetting moet ook rekening worden gehouden met de belangen van woningen, bedrijven en andere functies in de omgeving. Daarom zijn er aan de bevoegdheid de bestemming te wijzigen voorwaarden verbonden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonfunctie in de omgeving.

*Agrarisch - Cultuurgrond (artikel 4)*

Deze bestemming heeft betrekking op enkele percelen cultuurgrond of agrarische gronden langs rand van het plangebied. Deze percelen mogen worden gebruikt als cultuurgrond. In de begripsbepalingen is een nadere uitleg van dat begrip opgenomen: grasland, akkerbouw en tuinbouwgronden. Dat kan ook grasland zijn dat in eigendom en/of gebruik is bij een particulier of niet-agrarisch bedrijf. Bebouwing is hier zoveel mogelijk uitgesloten.

*Agrarisch - Kwekerij (artikel 5)*

De bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' heeft betrekking op de bestaande handelskwekerij in het dorp. Deze bestemming onderscheidt zich van de 'gewone' 'agrarische bestemming' en is daarom onder een specifieke bestemming gebracht.

De bouwregels zijn verder wel afgestemd op die van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Ook hier is daarom een bedrijfswoning toegestaan waarbij vanwege de relatie met de lintbebouwing de plaats van de bedrijfswoning op de verbeelding is vastgelegd. Bovendien gelden hier ook enkele regels om het waardevolle 'lintbebouwingskarakter' vast te houden. ". Voor bedrijfswoningen geldt daarbij dezelfde regeling ten aanzien van bijbehorende bouwwerken als die voor 'reguliere' woningen van toepassing is.

Als uitvloeisel van het mede toestaan van detailhandel is in de gebruiksbepalingen vastgelegd dat detailhandel alleen is toegestaan voorzover het betreft de producten van de kwekerij. Andere vormen van detailhandel zijn hier niet gewenst en niet toegestaan.

Ook is voorzien in de mogelijkheid het terrein een andere bestemming toe te kennen. Deze is vergelijkbaar met die van de agrarische bedrijven.

### ***Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend bedrijf (artikel 6)***

De agrarisch dienstverlenende bedrijven zoals loonbedrijven vallen onder de bestemming "Agrarisch dienstverlenend bedrijf". Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan met de daarbij behorende bouwwerken, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten. De bedrijven zijn conform de bestaande situatie inbestemd met inachtnaam van de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Deze bedrijven mogen worden uitgeoefend al dan niet in combinatie met agrarische bedrijven.

Ook hier zijn de bouwregels zoveel mogelijk gelijk aan die van de gebiedsbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het produceren van biodiesel is vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen. Reden daarvan is dat tot nu toe door de gemeente alleen een pilot planologisch gefaciliteerd is en waarbij is aangegeven dat een permanente productiefaciliteit op een bedrijventerrein thuishoort. Er wordt vanuitgegaan dat de pilot binnen de planperiode weer wordt beëindigd.

### ***Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 7)***

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. In artikel 1 is een nadere omschrijving van dit begrip opgenomen. Daaruit volgt dat dit begrip 'ruim' moet worden geïnterpreteerd. Behalve nutsvoorzieningen zijn ook de daarmee qua aard gelijk te stellen voorzieningen toegestaan. De bestemmingsgrenzen zijn bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. Het bouwvlak is bepaald door de bestaande bebouwing. Er geldt voor alle gebouwen en overkappingen een algemene bouwhoogtemaat van 4 meter, dan wel de bestaande, grotere, bouwhoogte. De hoogtemaat is daarom niet op de verbeelding aangegeven. Om situaties die in strijd zijn met de Wet Geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, te voorkomen is geregeld dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

**Bos (artikel 8)**

De bestemming 'Bos' is toegekend aan bebossing en andere waardevolle landschapselementen in het plangebied. Daarmee beoogt het bestemmingsplan de bijzondere cultuurhistorische waarde hiervan (als overblijfsel van de oorspronkelijke landschappelijke structuur) te behouden. Binnen deze bestemming mogen daarom geen gebouwen en overkappingen worden opgericht en de hoogte van terreinafscheidingen is beperkt tot 1 meter. De hoogte van andere bouwwerken is begrensd op 3 meter. Omdat dit bos ook een recreatiefunctie heeft, zijn deze gronden tevens – in ondergeschikte mate – bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Dit begrip is in artikel 1 nader omschreven.

De bestemmingsregeling is afgestemd op het besluit van de gemeenteraad van 11 juni 2012 inzake de deregulering van kapvergunningen. Aan dat besluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat alleen voor het kappen van als zodanig op de 'bomenlijst' aangewezen 'monumentale bomen' een omgevingsvergunning nodig is en dat verder voor het vellen van landschapselementen en bomen met een diameter van 35 cm of meer op een hoogte van 1,3 m een melding nodig is. Voor de gebieden die als 'meldingsvrij gebied' zijn aangewezen op de zogenaamde 'groene kaart', behoeft geen melding te worden gedaan, tenzij het een boom betreft die op de bomenlijst staat vermeld.

De gronden waar de bestemming 'Bos' betrekking op heeft, zijn volledig aangemerkt als 'meldingsvrij gebied'. Dat houdt in dat er geen melding behoeft te worden gedaan voor het kappen en vellen van bomen. Om die reden is er in artikel 8 dan ook geen omgevingsvergunning meer opgenomen voor het kappen en vellen van bomen. Een en ander neemt echter niet weg dat gronden met de bestemming 'Bos' niet voor andere functies dan vermeld in de doeleindenomschrijving gebruikt mogen worden. Hoewel voor het vellen van bomen dus geen melding behoeft te worden gedaan, is het vellen van bomen met het oogmerk het terrein voor andere functies dan in het artikel genoemd, niet toegestaan.

**Gemengd (artikel 9)**

De bestemming 'Gemengd' ziet op de winkel- en bedrijfspanden langs de Meyerweg en ds. Veenweg. In lijn met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om een flexibel en globaal beheerskader te bieden, mogen deze panden voor verschillende functies gebruikt worden. Bij het bepalen van deze gebruiksmogelijkheden is uitgegaan van het bestaande gebruik, maar welk gebruik op grond van het beleid en vanuit milieuhygiënische overwegingen ter plaatse aanvaardbaar is. (zie de uitgangspunten in paragraaf 6.3.)



Binnen deze bestemmingsregeling zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in categorie 1 en 2 (*alleen op die plaatsen waar dat milieuhygiënisch toelaatbaar is en/of vergelijkbare bedrijven reeds waren toegestaan, aangezien dat op de meeste percelen wel het geval is, zijn daarom alleen de percelen aangegeven waarop bedrijven categorie 2 niet zijn toegestaan*)
- maatschappelijke voorzieningen categorie 1 en 2 (*alleen op die plaatsen waar dat milieuhygiënisch toelaatbaar is en/of vergelijkbare bedrijven reeds waren toegestaan, aangezien dat op de meeste percelen wel het geval is, zijn daarom alleen de percelen aangegeven waarop bedrijven categorie 2 niet zijn toegestaan*)
- horeca, (*alleen voorzover aanwezig, met een aanduiding aangegeven*)
- detailhandel (*alleen voorzover aanwezig, met een aanduiding aangegeven*)
- wonen (*indien aanduiding 'bedrijf van categorie 2 uitgesloten' van toepassing is, mogen dit ook 'reguliere woningen' zijn, in de andere gevallen zijn alleen bedrijfswoningen toegestaan, in alle gevallen is per bouwperceel één wooneenheid toegestaan.*)

Om aan het uitgangspunt te voldoen dat er geen verslechtering van de milieusituatie mag optreden, is allereerst gekeken naar de huidige bestemmingsregeling. Op percelen waarop ingevolge het geldende bestemmingsplan alleen winkels of dienstverlenende bedrijven waren toegestaan, mogen zich alleen bedrijven vestigen in een vergelijkbare milieucategorie. Omdat winkels of kantoren onder categorie 1 van de VNG-lijst "Bedrijven en Milieuzonering" vallen, en in het bestemmingsplan daarnaast ook alleen bedrijven in deze categorie 1 zijn toegestaan, treedt er geen verzwaring van de milieusituatie op. Daar waar nu al sprake is van een bedrijf in categorie 2, mag daarom ook uitgewisseld worden met een ander bedrijf of maatschappelijke voorziening in categorie 2.

Het plangebied leent zich echter niet voor *nieuwvestiging* van bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger. Gevestigde bedrijven in deze categorie worden specifiek inbestemd, maar kunnen niet worden uitgewisseld met een ander bedrijf in dezelfde milieucategorie. Er is verder voorzien in de mogelijkheid om deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen. Het bestemmingsplan voorziet daartoe in een wijzigingsbevoegdheid die kan worden toegepast wanneer de bedrijvigheid is beëindigd.

In de gebruiksregels is zowel voor kantoren als voor detailhandel opgenomen dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 250m<sup>2</sup> mag bedragen. Deze maximale oppervlaktemaat is een uitvloeisel van het gemeentelijk be-

leid dat ter plekke alleen ruimte is voor bedrijven en winkels met een lokaal verzorgingsgebied. Dat geldt ook voor winkels en kantoren.

Deze oppervlaktelimiet is niet van toepassing op bestaande detailhandelsvestigingen die nu al groter zijn dan 250m<sup>2</sup>. Veelal betreft het hier vormen van perifere detailhandel. Om ongewenste planologische effecten te voorkomen, is de verkoopvloer oppervlakte aan branchevreemde artikelen beperkt tot 150m<sup>2</sup>. Deze bepaling is opgenomen omdat de omvang van detailhandel moet blijven passen bij de aard en de schaal van het dorp en omdat de detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd moet blijven binnen de kern van het dorp.

Gebouwen en overkappingen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. De situering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk afgestemd op die van het geldende bestemmingsplan en - voorzover dat mogelijk zonder daarbij de afstand ten opzichte van naburige woningen te verkleinen - is enige uitbreidingsruimte geboden. Deze ruimte wordt dan ook vooral aan de achterzijde geboden.

De maximale goot- en/of bouwhoogte kan per perceel verschillend zijn. Voor een gelijksoortige en gebouwen hanteert het bestemmingsplan gelijksoortige bouwregels. Voor de grotere op zich staande gebouwen, is de goot- en bouwhoogte per perceel individueel aangegeven. Afhankelijk van het perceel wordt de goot- en de bouwhoogte of alleen de bouwhoogte aangegeven. In de bouwregels wordt over goot- en bouwhoogte gesproken. Indien op de verbeelding echter geen maximum bouwhoogte wordt aangegeven, is er geen maximum goothoogte van toepassing.

In bepaalde gevallen is er ook een maximum bebouwingspercentage aangegeven. Indien dit niet is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

De bestemming 'Gemengd' komt alleen voor in de cultuurhistorisch en stedenbouwkundige waardevolle lintstructuur van de Meyerweg en de Ds. Veenweg. In de regels voor het bouwen is daarom aansluiting gezocht bij de voor dit gebied geformuleerde uitgangspunten. Bij de bestemming "Wonen-Lintbebouwing-1" wordt daar specifiek op ingegaan.

De bestaande bedrijfswoningen liggen veelal aan de naar de Meyerweg en de Ds. Veenweg gekeerde zijde van de bedrijfspercelen. Voor het bebouwingsbeeld is het belangrijk dat de bedrijfswoningen aan deze zijde gehandhaafd blijven. Om dit te borgen is de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding opgenomen.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de situatie waarin de functie van het gebouw wordt beëindigd. Voor het geval binnen de bestaande bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden, kan de bestemming door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in 'Wonen-1', 'Wonen-2' of 'Wonen - Lintbebouwing 1'. Ook wijziging naar een maatschappelijke functie is mogelijk. Voor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden:

- een toename van het aantal woningen moet passen in het woningbouwprogramma
- de geluidsbelasting moet voldoen aan de normen van de Wet Geluidshinder. Deze eis is opgenomen omdat de Meyerweg en de ds. Veenweg een geluidszone hebben waarbinnen aan de normen van deze wet moet worden voldaan.
- geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, het straat- en bouwingsbeeld e.d.

### ***Groen (artikel 10)***

Deze bestemming heeft betrekking op drie onderscheiden delen van de openbare ruimte. In de eerste plaats wordt hiermee de hoofdgroenstructuur van een passende bestemming voorzien. In de tweede plaats heeft deze bestemming betrekking op zaken zoals plantsoentjes en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming. In derde plaats heeft de bestemming "Groen", ook betrekking op waterpartijen voorzover dat water geen functie heeft voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit. In die gevallen zijn groen en water uitwisselbaar. Ook dit draagt bij aan de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en spelvoorzieningen en andere voorzieningen zoals parkeergelegenheid toegestaan, enkel alleen in ondergeschikte mate. Deze mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de groenfunctie. Om het groene karakter van deze gebieden zoveel mogelijk te behouden, zijn gebouwen uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter. Om het plaatsen van speeltoestellen niet onmogelijk te maken, is de bouwhoogte van andere bouwwerken bepaald op maximaal 5 meter.

### ***Maatschappelijk (artikel 11)***

De bestemming "Maatschappelijk" regelt de voorzieningen in het plangebied, zoals de scholen, de kerken en de medische voorzieningen. Deze bestemming gaat uit van een vrije uitwisselbaarheid van al deze maatschappelijke

functies. Alle percelen die voorzien zijn van de bestemming "Maatschappelijk" mogen worden gebruikt voor de volgende functies:

- *onderwijs*
- *religieuze voorzieningen*
- *sociaal-culturele*
- *overheidsdoeleinden*
- *kinderopvang*
- *bedrijfswoningen (voorzover bestaand)*

Voordeel van deze ruime omschrijving is at voor het invullen van vrijgekomen gebouwen geen planologische procedures moet worden doorlopen hergebruik zonder tijdverlies gerealiseerd kan worden. Voor deze benadering is gekozen om snel en flexibel te kunnen inspelen op het vrijkomen van gebouwen met een maatschappelijke functie alsmede om een combinatie van functies in dergelijke gebouwen mogelijk te maken. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze benadering al toegepast.

#### *akoestiek*

Een aantal functies die onder de bestemming "Maatschappelijk" valt, is door de Wet Geluidhinder als 'geluidsgevoelig' aangemerkt. Dat houdt in de geluidsbelasting die het wegverkeerslawaaï op deze functies veroorzaakt een de grenswaarde van 50 dB niet te boven mag gaan. De 50 dB-contour ligt enkele van de percelen echter over het gebouw en het perceel heen. De vestiging van deze geluidsgevoelige functies is alleen toegestaan indien er eerst een hogere waarde is vastgesteld. Vestiging van deze geluidsgevoelige functies is daarom aan een te verlenen omgevingsvergunning gekoppeld, waarbij eerst verleend na worden nadat er een hogere grenswaarde is vastgesteld. Dit geldt niet voor bestaande geluidsgevoelige functies langs de weg, zoals de scholen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen in principe binnen het bouwvlak worden gebouwd. Kleinere gebouwtjes zoals bergingen of fietsenstallingen mogen tot een bepaalde maximale gezamenlijke oppervlakte ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

De situering van het bouwvlak is ontleend aan het geldende bestemmingsplan uit 2001. Ook bij de maximale bouw- en/of goothoogte is voorzover mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan neemt hierbij de kleinst mogelijke afstand die reeds op het geldende bestemmingsplan mogelijk was, niet af. Bovendien wordt hiermee ruimte geboden voor uitbreiding(en).

### *Hergebruik voor andere functies*

Het bestemmingsplan houdt rekening met de situatie waarin de functies van het gebouw wordt beëindigd. Voor het geval binnen de bestaande bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden, kan de bestemming door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in 'Gemengd', 'Wonen-1', 'Wonen-2' of 'Wonen - Lintbebouwing 1'. Voor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden:

- een toename van het aantal woningen moet passen in het woonplan
- er moet worden voldaan aan de eventueel van toepassing zijn voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde
- geen afbreuk aan de milieuhygiënische situatie, bij deze voorwaarden is de toetsing van de VNG-brochure "bedrijven en Milieuzonering uitgangspunt.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 12)**

In het plangebied komen enkele begraafplaatsen voor. De bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats" biedt hiervoor een beheersregeling. Op grond van deze bestemming kunnen gebouwen worden opgericht voor beheer en onderhoud. Uit een oogpunt van flexibiliteit bepaalt het bestemmingsplan geen regels ten aanzien van de situering, maar volstaat het plan met een algemene oppervlaktemaat en een maximale bouwhoogte.

### **Sport (artikel 13)**

De bestemming "Sport" heeft betrekking op de sportterreinen in het plangebied. Deze bestemmingsplan legt daarvoor enkele kaders vast. Zo bevat deze bestemmingsregeling geen regels ten aanzien van de inrichting van het gebied. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden zoals ontsluitingen, parkeergelegenheid, bebossing en groenvoorzieningen en uiteraard sportvoorzieningen, zoals voetbalvelden en tennisbanen. Voor bebouwing is maximale oppervlakte en een maximale bouwhoogte opgenomen. Met het oog op kantines is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen ten aanzien van het gebruik voor horecafuncties. Deze is gelijk aan de regeling binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en waarnaar wordt verwezen.

### **Verkeer en Verkeer - Verblijf (artikel 14 en artikel 15)**

De hier genoemde bestemmingen hebben betrekking op de verkeersstructuur. Er is één gebiedsbestemming in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het accent ligt op de verblijfsfunctie. Gebouwen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan. De maximale hoogte hiervan bedraagt,

voor andere bouwwerken dan nodig voor de geleiding, beveiliging en geleiding van het verkeer, ten hoogste 5 meter.

### **Water (artikel 16)**

W De bestemming "Water" is toegekend aan die gronden waarvan het vanuit waterhuishoudkundig of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk c.q. noodzakelijk is dat gebruik als water gehandhaafd blijft. Dat kan zijn omdat het water bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied of bijvoorbeeld voor het afvoeren of bergen van regenwater. In het bestemmingsplan komt de bestemming 'Water' enkele keren omdat er weinig zichtbaar oppervlaktewater is. Als uitvloeisel van het 'dereguleringsbesluit van 11 juni 2012 is binnen deze bestemming een regeling voor 'steigers en vlonders' opgenomen.

### **Wonen-1 (artikel 17), Wonen-2 (artikel 18), Wonen-Lintbebouwing-1 (artikel 19), Wonen-Voormalig boerderijpand (artikel 20)**

Het bestemmingsplan regelt in de artikelen 17 tot en met 20 de functie wonen. Wonen komt zowel functioneel als ruimtelijk in verschillende varianten voor. Vanwege de overzichtelijkheid en toegankelijkheid zijn voor deze varianten verschillende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden hier vanwege de onderlinge samenhang gezamenlijk toegelicht.

De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' hebben betrekking op de grondgebonden woningen in de gebieden achter de lintbebouwing. Deze wijken zijn volgens de gebiedsvisie aangemerkt als gebieden met een basiskwaliteit (de zogenaamde 'witte' gebieden). Hierbij ziet 'Wonen-1' op woningen bestaande uit één laag met kap en 'Wonen-2' op woningen van twee lagen met een kap. De bestemming 'Wonen-Lintbebouwing 1' regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen in de historische lintbebouwing langs de Meyerweg en de Ds. Veenweg. De bestemming 'Wonen-Voormalig boerderijpand' is specifiek gericht op het consolideren van voormalige boerderijen die nu (overwegend) als woning in gebruik zijn. Deze zijn in een aparte bestemming opgenomen, omdat het beleid hiervoor anders is dan voor de andere woningen.

#### *Functioneel*

Alle hier genoemde bestemmingsregelingen zijn hoofdzakelijk bestemd voor bewoning in de vorm van woonhuizen dan wel woongebouwen. Andere functies dan bewoning zijn niet of alleen in beperkte mate toegestaan. Voor Wonen - Voormalige boerderijpand bestaat daarvoor meer ruimte dan in de andere woonbestemmingen

Er is bij alle woonhuizen bij direct recht – dus zonder voorafgaande toestemming - ruimte voor beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In bijlage 1 is een opsomming opgenomen van wat het bestemmingsplan hieronder verstaat. Voorwaarde daarbij is wel dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Om deze ondergeschiktheid te borgen, is in de gebruiksregels een maximale maat opgenomen van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m<sup>2</sup>. (bij voormalige boerderijen: 100m<sup>2</sup>). De plaats waar deze bedrijvigheid wordt uitgeoefend, is niet bepaald.

Tevens bestaan mogelijkheden voor logiesverstrekking, Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning voor nodig. Om ook hier de ondergeschiktheid ten opzichte van het wonen te borgen, is hier in de gebruiksregels een maximale maat opgenomen van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m<sup>2</sup>. (boerderijen: 100m<sup>2</sup>). Daarbij moet tevens getoetst worden op de woonsituatie en de milieusituatie. Bovendien zijn vrijstaande gebouwen zoals garages en schuren hiervan uitgesloten.

Eveneens voor alle woonhuizen geldt dat per bouwperceel ten hoogste één wooneenheid mag worden gebouwd c.q. één wooneenheid mag worden gebruikt. Er is wel voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor mantelzorg. De oppervlakte van de extra wooneenheid mag ten hoogste 50m<sup>2</sup> bedragen.

#### *Paardrijbakken*

Het aanleggen van paardrijbakken is weliswaar toegestaan, maar wel gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid om een voorafgaande toetsing te kunnen uitvoeren ten aanzien het woon- en leefklimaat voor aangrenzende woningen. Daarbij zal vooral getoetst moeten worden aan de aanbevelingen van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit is van toepassing binnen de gebiedsbestemmingen 'Wonen - Lintbebouwing 1' en 'Wonen - Voormalig boerderijpand'.

Voor wat betreft het verlichten van de paardrijbak zal van geval tot geval afgewogen moeten worden of verlichting op de betreffende locatie hinder veroorzaakt voor de omgeving. De paardrijbakken mogen uitsluitend hobbymatig worden gebruikt. Dat betekent dat er geen commerciële exploitatie mag plaatsvinden. In objectieve zin kan dat gerelateerd worden aan de hoeveelheid paarden. Hobbymatig gebruik betekent in objectieve zin een beperkt gebruik binnen de gezinssituatie.

#### *Naburige agrarische bedrijven*

In het bestemmingsplan is een aparte regeling opgenomen om een goede afstemming te bereiken tussen agrarische bedrijven en woningen die daaraan grenzen. Zoals in paragraaf 5.2.2. al is opgemerkt heeft de gemeenteraad gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Wet Geurhinder en Veehouderij en de minimale afstand tussen veehouderijen en woningen bepaald op 50 meter. Daarmee wordt een regeling getroffen voor het geval het veehouderijbedrijf wil uitbreiden in de richting van woningen.

In het bestemmingsplan is ook een regeling opgenomen voor de omgekeerde situatie, namelijk waarin een woning wil uitbreiden in de richting van een agrarisch bedrijf. Een dergelijk uitbreiding kan vergaande consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, wanneer door de uitbreiding de afstand minder is dan 50 meter. De regeling houdt in dat binnen een straal van 50 meter van het agrarisch bouwvlak geen (nieuwe) milieuhindergevoelige bebouwing mag worden opgericht. Van deze regel kan worden afgeweken indien er in vergelijking met de aanwezige bestaande bebouwing niet dichter naar de milieubelastende bedrijvigheid wordt toe gebouwd en/of de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd en/of er zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid is afgenomen. Met een dergelijke regeling wordt enerzijds de woonsituatie beschermd en wordt anderzijds voorkomen dat de uitbreiding van woningen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Dit vereist een individuele afweging

#### *Bijbehorende bouwwerken*

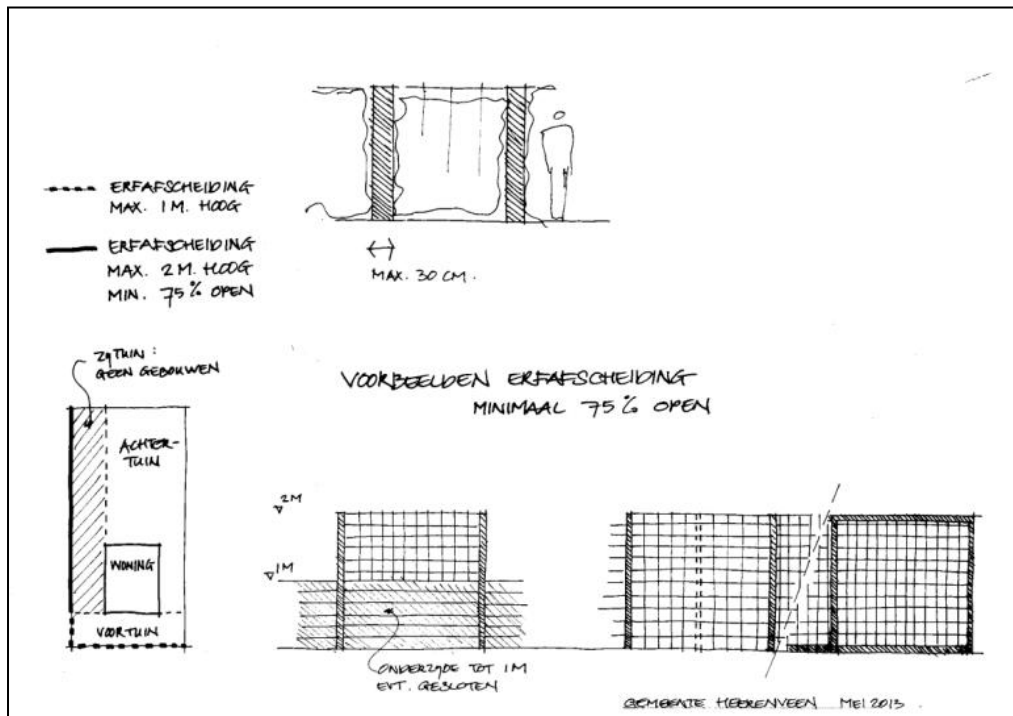
In aansluiting op de terminologie van het Besluit Omgevingsrecht wordt de term ‘bijbehorende bouwwerken’ ook in dit bestemmingsplan gebruikt. Daarmee wordt de categorie bouwwerken bedoeld die voorheen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen werd aangeduid. De maximale oppervlakte is overal gelijk: standaard bedraagt deze 50m<sup>2</sup>, voor vrijstaande, twee-onder-een-kap en hoekwoningen bedraagt de maximale oppervlakte 100m<sup>2</sup>. Deze bebouwing moet verder op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Voor de gebiedsbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ geldt dat deze bouwwerken in het bouwvlak worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen echter in zijtuinen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, dus voor de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevels, mits de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.

#### *Erf- en terreinafscheidingen*

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het principe dat de maximale hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt voorzover gebouwd voor de voorgevel of het



verlengde daarvan. Achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 2 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen die gebouwd worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan en daarbij hoger zijn dan 1 meter (aanvullende) welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de (nieuwe) Welstandsnota.



Afbeelding 13 Voorbeelden transparante schuttingen

Op grond van deze criteria zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter binnen de bestemmingsregeling 'Wonen - Lintbebouwing 1' alleen toegestaan voor zover gebouwd achter de naar het openbaar gebied gekeerde (zij)gevels van het hoofdgebouwd of indien deze 'transparant' worden uitgevoerd. Kortweg komen deze criteria er op neer dat ten minste 75% van de lengte moet bestaan uit enigszins doorzichtig of transparant materiaal, zoals gaaswerk of daarmee gelijk te stellen materiaal en waarbij de niet doorzichtige delen niet breder mogen zijn dan 0,3 m per onderdeel, zoals aangegeven in afbeelding 13.

#### *Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)*

Zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het BOR. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie die onder alle omstandigheden vergunningsvrij zijn (art. 2) en een categorie die vergunningsvrij is indien het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art 3). De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels van het vergunningvrij bouwen. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwre-

gels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

De grenzen van de toepassing van artikel 3 zijn wel ruimer dan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Dat leidt echter niet tot een problematische situatie, omdat de categorie van artikel 3 alleen vergunningvrij is, indien de bouwwerken passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Dat heeft als consequentie dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die passen binnen de bouwregels meestal geen omgevingsvergunning nodig zal zijn. Voor bebouwing in zijtuinen is echter altijd een omgevingsvergunning nodig. Het onderscheid tussen de verschillende bestemmingsregels komt vooral tot uitdrukking in de bouwregels. Deze worden nu per bestemming toegelicht:

*Wonen-1 en Wonen-2;*

Uitgangspunt is om in deze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden voorzover deze passen binnen datgene wat stedenbouwkundig maximaal haalbaar is. Daarbij is een redelijk globale systematiek gevolgd. Hierbij is vooral gelet op de plaats waar bebouwing geplaatst mag worden en niet zover op de bestaande situatie.

Binnen deze beide bestemmingen is een systematiek gehanteerd waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De grenzen van de bouwvlakken zijn daarbij afgestemd op de hoofdgebouwen. De voorzijde van de bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd en de achtergrens op de achterwaartse perceelsgrens. Twee of meer bouwvlakken die met de achtergrenzen op elkaar aansluiten, zijn één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk: dus daarom is incidenteel geen extra bouwlaag toegestaan, geen afwijkend kapvormen en geen platte daken.

De goothoogte bedraagt binnen 'wonen-1' maximaal 4 meter en binnen 'wonen-2' maximaal 6 meter en een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden. Omdat deze maten algemeen van toepassing zijn, worden deze niet op de verbeelding aangegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- *In hoeksituaties moet het hoofdgebouw op een afstand van minimaal 3 van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Langs onderdelen van de stedenbouwkundige hoofdstructuur geldt een afstand van minimaal 5 meter.*
- *Voor bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties geldt een minimale afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.*

- *Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk: dus geen incidentele extra bouwlaag, geen afwijkend kapvormen en geen platte daken.*
- *Er is aansluiting gezocht bij het vergunningvrij bouwen (Bijlage II van het BOR), dat houdt in dat bebouwing niet wordt uitgesloten op plaatsen waar vergunningsvrij wel mag worden gebouwd.*
- *De maximale hoogte van erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel bedraagt 1 meter, achter de voorgevel of het verlengde bedraagt de maximale hoogte 2 meter.*
- *De maximale goothoogte bedraagt 4 meter respectievelijk 6 meter en een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten worden daarom niet op verbeelding aangegeven.*

#### *Wonen - Lintbebouwing 1*

Zoals in hoofdstuk 6 is opgemerkt, bevat het bestemmingsplan voor die gebieden van de gemeente waar sprake is van een hogere ruimtelijke kwaliteit, aanvullende regels om deze kwaliteit te behouden. Dit is onder andere van toepassing op de lintbebouwing langs de Meyerweg en de Ds. Veenweg. Zo is hier sprake van een halfopen bebouwingsbeeld, bebouwing met de voorgevel in één rooilijn, variatie tussen één of twee bouwla(a)g(en) met kap; bebouwing met kap en variatie in kapvormen alsmede relatief smalle en diepe woningen;

In de bestemming 'Wonen-lintbebouwing-1' is dit vertaald in de volgende bouwregels voor het hoofdgebouw:

- *de diepte bedraagt maximaal 15 meter gerekend vanaf de voorgevelrooilijn en wordt aangegeven door middel van een bouwvlak;*
- *een hoofdgebouw moet worden gebouwd in de aangegeven rooilijn, hiermee blijft de bestaande strakke rooilijn geborgd;*
- *de goothoogte bedraagt standaard maximaal 4 meter dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.*
- *een hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap (mansarde, zadeldak of afgeknot schilddak)*
- *de minimale afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn bedraagt 3 meter dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt (daarmee blijft de bestaande onderlinge afstand geborgd)*

Bij het toekennen van de bouwvlakken zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- *Per woning is een individueel bouwvlak toegekend, tenzij de afstand tussen twee woningen minder bedraagt dan acht meter. In dat geval zijn meerdere woningen in één bouwvlak samengevoegd.*

- *Het bouwvlak is in principe aan weerszijden van de woningen drie meter breder dan de bestaande woning en wordt in principe beëindigd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.*
- *Het bouwvlak is maximaal 15 meter diep.*

Voor de woningen in de lintbebouwing ('Wonen – Lintbebouwing 1) geldt dat daarnaast ook dat deze bouwwerken in lijn met of achter de naar de het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels, of het verlengde daarvan, moeten worden gebouwd.

#### *Wonen - Voormalige boerderijpand*

Voor de voormalige boerderijpanden gelden ten opzichte van andere woningen enkele verruimde gebruiksmogelijkheden. Deze kunnen er toe bijdragen dat deze boerderijpanden in stand kunnen blijven:

- *de boerderij kan worden gesplitst in meerdere wooneenheden, mits de oppervlakte van een wooneenheid minimaal 100 m<sup>2</sup>. Hiervoor is een afzonderlijke afweging nodig van burgemeester en wethouders;*
- *beroepsuitoefening-aan-huis/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is bij recht toegestaan, mits de oppervlakte niet meer dan 30% van de oppervlakte van begane grond van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken en maximaal 100 m<sup>2</sup>;*
- *de uitoefening van een kleinschalig bedrijf tot maximaal 50% van de oppervlakte van de voormalige boerderij;*
- *de uitoefening van Bed&Breakfast (logiesverstrekking) indien de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van begane grond van de voormalige boerderij tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> (bij een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking)*

#### **Waarde - Archeologie (artikel 21)**

In delen van het plangebied is een verhoogde trefkans op archeologische vondsten (zie paragraaf 4.4). Artikel 21 van de regels vormt de juridische doorwerking daarvan en beoogt eventuele archeologische waarden te beschermen. De basis van dit artikel is mede terug te vinden in de artikelen 39 en 40 van de Monumentenwet 1988.

Op grond van dit artikel is voor bouwen met een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup> een voorafgaande archeologisch onderzoek vereist, dat moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in lid 21.2.1. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen nadere maatregelen noodzakelijk zijn. Op grond van artikel 21.2.2 jo artikel 40 Monumentenwet 1988 kan het treffen van maatregelen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden

De verplichting om eerst archeologisch onderzoek uit te voeren geldt niet wanneer de bestaande fundering wordt gebruikt en de oppervlakte niet wordt uitgebreid. In die gevallen heeft het bouwen immers geen nadelige gevolgen voor de archeologische waarden. Ook in voorkomende gevallen kan van de verplichting archeologisch onderzoek uit te voeren, worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer de archeologische waarde al in afdoende mate vaststaat.

Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor uitvoeren van werken die dieper gaan dan 30 centimeter en een ruimtebeslag hebben van meer dan 500m<sup>2</sup>. Deze regeling is gebaseerd op artikel 39 van de Monumentenwet 1988. Ook hier moet eerst een archeologisch onderzoek worden overlegd en ook hier bestaat de optie het treffen van maatregelen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

### **7.3.3 Overige en algemene regels**

#### ***Anti-dubbelregel (artikel 22)***

Deze regeling waarvan de tekst overeenkomstig de landelijk vastgestelde standaard is bepaald, is bedoeld om aan te geven dat een eenmaal verleende afwijking niet nog een keer kan worden toegepast.

#### ***Algemene bouwregels (artikel 23)***

De hier genoemde bouw- en gebruiksregels gelden voor het hele plangebied. De algemene bouwregels bevatten daarbij enkele bepalingen in hoeverre de bouwgrenzen mogen worden overschreden. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d. Deze mogen in geringe mate buiten het bouwvlak worden gebouwd. In sub b van het tweede lid is een voorziening opgenomen voor het bouwen van dakkapellen en andere elementen op het dakvlak. Deze voorziening houdt in dat de bouwregels niet van toepassing zijn op ondergeschikte elementen op het dakvlak zoals dakkapellen en dakopbouwen. De vraag in hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' wordt bepaald aan de hand van een concrete aanvraag. Voorzover wordt voldaan aan de regels van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voorzover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voorzover er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn voor dakkapellen worden gebruikt:

- *voorzien van een plat dak,*
- *gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m,*
- *onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,*
- *bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en*

- *zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak*
- *breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen)*

Voor dakopbouwen kan van de volgende criteria worden uitgegaan

op een zadeldak:

- *alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen over de gehele breedte van de woning met een hellingshoek gelijk aan het bestaande dak*
- *de nok met hoogstens 0,80 m verhogen*

op een plat dak:

- *dakopbouwen terugliggend (minimaal 1 m tov de dakrand) op bebouwing*
- *toepassen met behoud van de collectieve gootlijn totale hoogte van een plat*
- *afgedekte dakopbouw is maximaal 3,5 m*

### **Algemene gebruiksregels (artikel 24)**

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 24 van de regels geeft daar een nadere invulling aan door te bepalen wanneer in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

### **Algemene aanduidingsregels, milieuzone-geurzone (artikel 25)**

De aanduidingsregels hebben betrekking op een aanduiding die op meerdere bestemmingen betrekking hebben. Daarom heeft deze regeling een plaats in de algemene regels gevonden. Voor de inhoudelijke toelichting wordt naar de bestemmingsregels verwezen. In dit bestemmingsplan betreft dat één regeling waarmee een uitbreiding van woningen in de richting van agrarische bedrijven wordt gereguleerd. Doel daarvan is te voorkomen dat het agrarisch bedrijf bij de bedrijfsvoering problemen ondervindt van woningen (gevoelige objecten) die te dicht bij komen.

### **Algemene afwijkingsregels (artikel 26)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

In de algemene afwijkingsregels is de zogenaamde 10% regeling opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan tot ten hoogste 10% van de elders in de regels genoemde maten, afmetingen en percentages worden afgeweken. Deze regeling is bedoeld voor incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid het noodzakelijk wordt geacht om in geringe mate van de gegeven maten moet af te wijken. Alvorens deze afwijking toe te passen, zal bovendien eerst een afweging moeten plaatsvinden.

### **7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 tot slot geeft een regeling voor het overgangsrecht en de zogenoemde slotregel.

#### ***Overgangsrecht (artikel 27)***

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomstig met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. De regeling is overgenomen uit de standaardbepaling in het Bro. Artikel 3.2.1 Bro stelt regels voor bouwovergangsrecht, artikel 3.2.2 stelt regels voor gebruiksovergangsrecht.

#### ***Slotregels (artikel 28)***

Dit laatste artikel van de planregels bepaalt op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

#### ***Toelichting op de algemene toetsingscriteria***

Binnen de afwijkings- en wijzigingsregels, alsmede in de nadere eisen worden algemene toetsingscriteria gebruikt. Om enig houvast te bieden bij de invulling van deze criteria, zijn deze hierna beschreven. Deze beschrijvingen dienen als leidraad bij de toetsing van het specifieke criterium teneinde duidelijk te maken wat er met het criterium wordt bedoeld en waarop het criterium betrekking heeft. De beschrijvingen zijn niet uitputtend bedoeld.

- *Straat- en bebouwingsbeeld:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Dit criterium wordt met het welstandsbeleid aangevuld voor zover dat op welstandshalve aspecten ziet.

- *Woonsituatie:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij de toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of andere gebruiksvorm zal steeds de woonsituatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

- *Verkeersveiligheid:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie. Met een aanpassing van de situering of afmeting van een bouwwerk, werk of ander gebruik kan een verkeersveiligere situatie worden bewerkstelligd.

- *Milieusituatie:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaan-trekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

- *Gebruiksmogelijkheden:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daar-door kunnen worden beïnvloed. De toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen.

- *Landschappelijke waarden:*

Er dient ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Bij de invulling van dit criterium, met name waar het gaat om het bepalen van de landschappelijke waarden in een gebied, zal steeds de inhoud van het Landschapsbeleidsplan 2004 leidraad zijn.



- *Natuurlijke waarden:*

Er dient ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Onder dit begrip valt zonnodig een onderzoek naar de soortbescherming op basis van de Flora- en Faunawet.

- *Cultuurhistorische waarden:*

Er dient ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische waarden van het buitengebied.

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor zover het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van een aantal in artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening genoemde bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatie kan worden afgezien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in een dergelijke bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan dat niet voorziet in bouwmogelijkheden zoals opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is verder dat bestaande bouwrechten door de gemeente worden gerespecteerd. Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig en vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht. In het plan zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij sprake kan zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor dergelijke bouwplannen, mits de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Er zal in het geval dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, eerst worden gezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Nu een eventueel exploitatieplan gekoppeld is aan een wijzigingsplan, is het niet nodig om voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **8.2.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan "De Knipe" heeft vanaf 9 oktober 2014 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota overleg en inspraak welke als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd is.

**8.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Tijdens de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor het wettelijk vooroverleg ingestuurd naar de provincie en het Wetterskip. De reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en in de reactienota samengevat en beantwoord.

**8.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "De Knipe" heeft vanaf 12 maart 2015, conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen welke als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. is.

