

Gemeente Heerenveen

**Bestemmingsplan
Oranjewoud-dorp**



Gemeente Heerenveen

bestemmingsplan Oranjewoud-dorp

Status: vastgesteld

Datum 14 oktober 2013

Gemeente Heerenveen
BESTEMMINGSPLAN ORANJEWOU-DORP

TOELICHTING

inhoudsopgave	blz
1. INLEIDING	3
1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Nota van uitgangspunten	3
1. 3. Karakter van het bestemmingsplan	3
1. 4. Plangrens	3
1. 5. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Ruimtelijke hoofdstructuur	5
2. 2. Functionele hoofdstructuur	8
2. 3. Monumenten	9
2. 4. Verkeer	9
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Gemeentelijk beleid	12
4. DORPSVISIE ORANJEWOU	22
4. 1. Inleiding	22
4. 2. Thema's dorpsvisie Oranjewoud	22
4. 3. Relatie met het bestemmingsplan	23
5. OMGEVINGSASPECTEN	24
5. 1. Inleiding	24
5. 2. Milieuhinder	24
5. 3. Ecologie	25
5. 4. Archeologie	27
5. 5. Externe veiligheid	29
5. 6. Water	33
5. 7. Luchtkwaliteit	35
5. 8. Bodemkwaliteit	36
6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	37
6. 1. Algemene uitgangspunten	37
6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	37
6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten	37
6. 4. Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	39
7. JURIDISCHE OPZET	41
7. 1. Algemeen	41
7. 2. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	41
7. 3. Toelichting planregels	42

8. UITVOERBAARHEID	58
8. 1. Economische uitvoerbaarheid	58
8. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
9. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	60

BIJLAGEN

bijlage 1:	Akoestisch onderzoek ligging 48 dB geluidcontour t.g.v. wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp', Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, juli 2009;
bijlage 2:	Berekening groepsrisico gasleidingen, NV Nederlandse Gasunie, Deventer, oktober 2009;
bijlage 3:	Advies externe veiligheid Regionale Brandweer, Leeuwarden, december 2010;
bijlage 4:	Reactienota Nota van Uitgangspunten;
bijlage 5:	Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan;
bijlage 6:	Overlegreacties;

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen extra middelen vrijgemaakt om verouderde bestemmingsplannen versneld te actualiseren. Bij die gelegenheid is ook het bestaande Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast. Uiteraard kunnen niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer worden herzien. De plannen die het sterkst zijn verouderd, worden daarbij als eerste herzien.

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. Op basis van de in 2007 vastgestelde prioriteiten is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de bebouwde kom van het dorp Oranjewoud aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan is de vervanger van onderstaande verouderde bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Oranjewoud	15-10-1956	04-11-1957
Herz. uitbreidingsplan in onderdelen "Oranjewoud-Oost 1961"	15-05-1961	25-09-1961
Oranjewoud 1979, Van Bienemalaan e.o	22-03-1982	21-10-1982
Heerenveen-De Akkers	22-04-1991	28-10-1991
Oranjewoud-Noord	02-03-1998	18-09-1998

Tabel 1 overzicht geldende bestemmingsplannen

1. 2. Nota van uitgangspunten

Als eerste stap op weg naar een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Oranjewoud, is er een 'Nota van Uitgangspunten' opgesteld. Doelstelling van deze nota was om de uitgangspunten voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan te bepalen. Deze nota is op 26 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

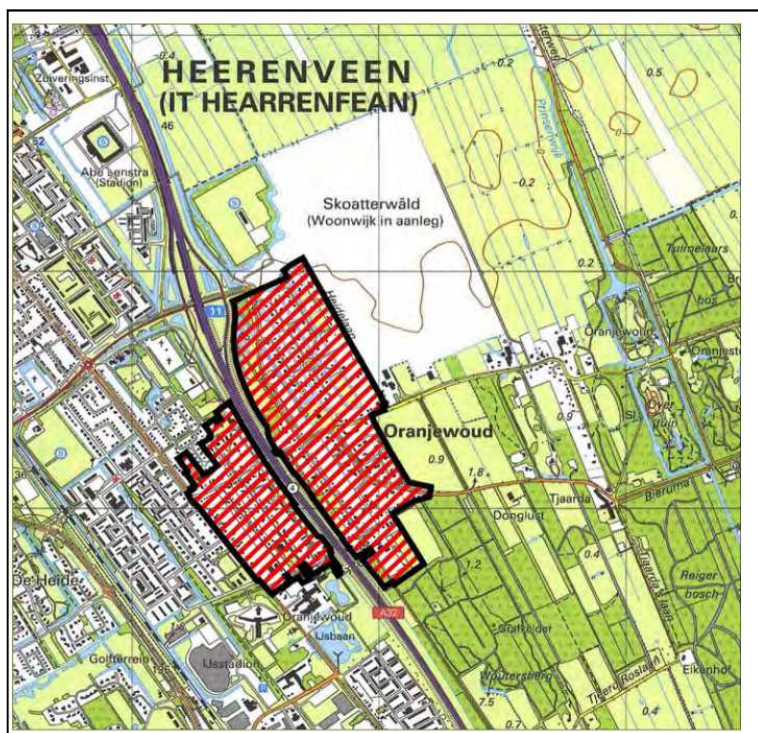
1. 3. Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Oranjewoud-Dorp is bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied vallen geen ingrijpende planologische ontwikkelingen te verwachten. Percelen waar wel ontwikkelingen vallen te verwachten, zoals het perceel Koningin Julianaweg 55, zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden. Daarvoor zullen afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen.

1. 4. Plangrens

Het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt (globaal) begrensd door: de burgemeester Falkenaweg in het westen, de grens van het bestemmingsplan "Skoatterwald, eerste fase" in het noorden, de grens

van het beschermd dorpsgezicht in het oosten en de Koningin Wilhelminaweg in het zuiden. Voor het totale gebied van Oranjewoud wordt dus voorzien in twee bestemmingsplannen, te weten: een bestemmingsplan voor het bebouwde gedeelte van Oranjewoud en een bestemmingsplan voor het beschermd gezicht 'Het Oranjewoud', dat ook delen van de dorpen Oudeschoot, Mildam en Katlijk omvat. In afbeelding 1 is de globale begrenzing van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op een kaartje weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1. 5. Leeswijzer

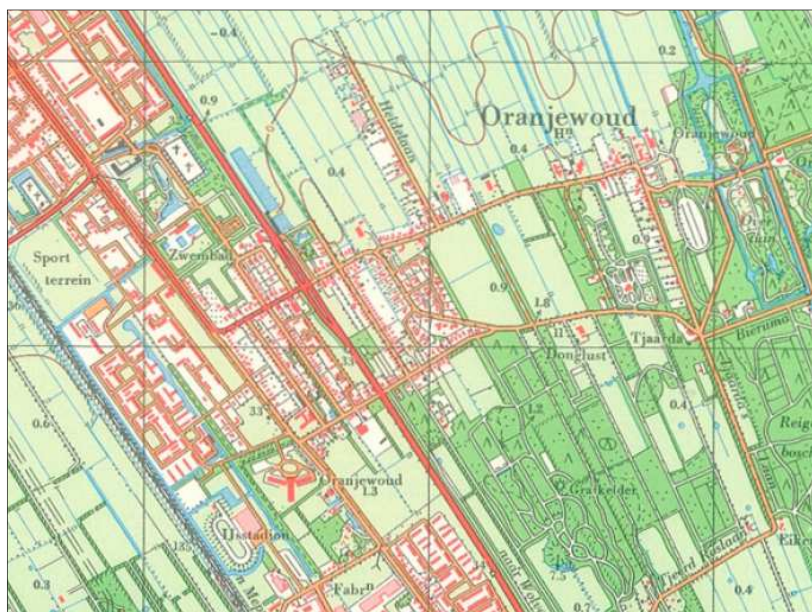
Deze plantoelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de hoofdlijnen van de dorpsvisie, terwijl hoofdstuk 5 ingaat op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsaspecten aan het bestemmingsplan worden gesteld. Hoofdstuk 6 bevat een overzicht van de conclusies die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien: wat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Hoofdstuk 7 gaat in op de juridische opzet, waarna in hoofdstuk 8 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt ingegaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

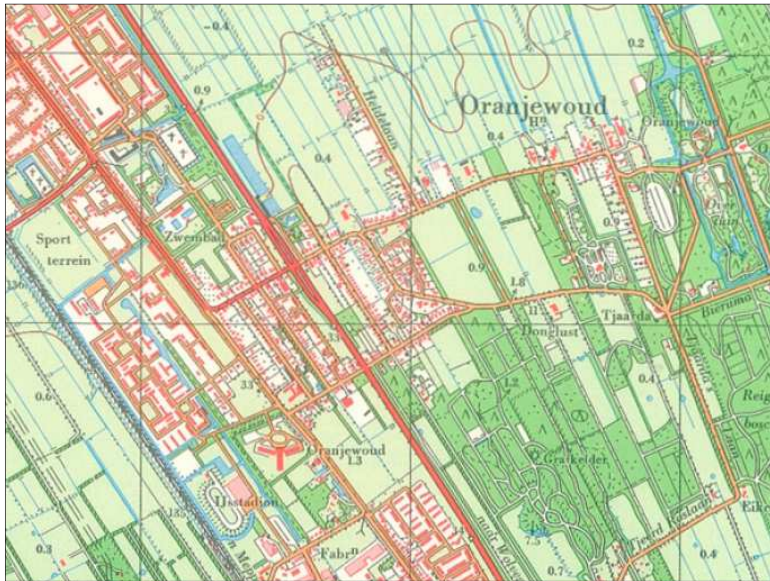
De belangrijkste structuurbepalende elementen in het plangebied zijn de Tolhuisweg, de Koningin Julianaweg/Prins Bernhardweg en de Koningin Wilhelminaweg.

Langs de Tolhuisweg, de oude verbindingsweg van Leeuwarden naar Zwolle, staat de oudste bebouwing van het plangebied. Deze is tot stand gekomen in de periode tussen ongeveer 1830 en 1935. Ook de bebouwing langs de Koningin Julianaweg/Prins Bernhardweg, een weg op een voormalige leidendijk, aangelegd in het midden van de negentiende eeuw als kering tussen de moerassen, en de Koningin Wilhelminaweg (reeds herkenbaar op een kaart uit 1680), behoort tot het oudste bebouwingspatroon.



Afbeelding 2 Situatie in 1930

De beide wegen vormen de twee historische verbindingen in het plangebied. Het gebied tussen deze beide verbindingen bleef nagenoeg onbebouwd tot aan de Tweede Wereldoorlog. Uitzonderingen daarop waren de Lolluis Ademalaan en de Brouwerslaan, waarlangs in de jaren dertig al woningen werden gebouwd. Dit was de eerste planmatige bebouwing. De grote ruimtelijke ingrepen na de oorlog bepalen nog steeds het karakter van het gebied. De meest ingrijpende verandering is de aanleg van Rijksweg 32, die de Tolhuisweg als doorgaande route tussen Zwolle en Leeuwarden verving. Door de aanleg van deze weg is het plangebied in twee gebieden opgedeeld.



Afbeelding 3 Situatie in 1970

De andere ingrepen zijn, aan de oostkant van de Rijksweg, de aanleg van het bungalowpark (prinses Beatrixlaan, Prinses Irenelaan e.o.) in de jaren zestig en aan de westkant van de snelweg de aanleg van Appelhof, een woonbuurt uit de tweede helft van de jaren zestig. Het betreft hier geen dominante dragers voor het hele plangebied, maar enkele secundaire dragers. Deze lopen allen evenwijdig aan de Tolhuisweg (het historische ontwikkelingslint), Brouwerslaan, Altenalaan en Lollius Ademalaan.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige en ruimtelijke karakteristiek, bestaat het plangebied uit verschillende delen. Deze zijn elk in een andere periode tot stand zijn gekomen.

2.1.1 De (oorspronkelijke) linten

De Koningin Julianaweg en de Koningin Wilhelminaweg zijn de oorspronkelijke linten. Het gebied heeft zich vanuit deze linten ontwikkeld. De beide wegen hebben een breed profiel met groene bermen en laanbeplanting. Voor de Koningin Julianaweg is dat vooral het geval ten oosten van Rijksweg 32. Kenmerkend is hier de vrijstaande bebouwing op ruime percelen. Het aandeel van het bebouwd oppervlak op een kavel neemt af naarmate de afstand tot de kern groter wordt. De voortuinen tussen de openbare weg en de bebouwing hebben ongeveer een gelijke diepte. Vaak staat de nok ook loodrecht op de rooilijn. De voornaamste bouwperiode van deze bebouwing is de negentiende en eerste helft twintigste eeuw, met een zwaartepunt in de jaren dertig van de twintigste eeuw.

Ook de planmatige uitbreidingen in de jaren '30 en '50: de Lollius Ademalaan, de Brouwerslaan en de Altenalaan hebben - hoewel ze geen onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke lintstructuur - een bebouwingskarakteristiek die wel sterk aan een bebouwingslint doet denken. Het gaat hier om vrijstaande bebouwing die over het algemeen met de nok haaks op de weg staat.

De Lollius Ademalaan heeft een redelijk breed profiel dat gekenmerkt wordt door groene bermen met laanbeplanting en een wegbreedte van ongeveer 6 meter. Deze elementen geven de weg een voornaam voorkomen. De Brouwerslaan en de Altenalaan hebben een aanzienlijk smaller profiel en waarbij bermen ontbreken.

2.1.2 Prinses Beatrixlaan/Prinses Irenelaan e.o.

Dit gebied is ontstaan in de jaren '60. De oorspronkelijke opzet van het uitbreidingsplan in onderdelen "Oranjewoud-Oost" werd toen gewijzigd om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar bungalows. Kenmerkend in dit deel is de open bebouwingsstructuur met bebouwing in één laag met vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen. Er is hier verder sprake van verschillende kapvormen. Zowel zadeldaken, platte daken als lessenaarskappen komen hier voor.

Door de ruime opzet van de woningen op relatief grote kavels, kent dit gebied een groene uitstraling. Ook de wegen hebben een voorname uitstraling. De Prinses Beatrixlaan en de Prinses Irenelaan kennen deels een bochtig verloop en hebben door de groene berm, de overwegende groene voortuinen en het ontbreken van een voetpad, een parkachtige uitstraling. Dat geldt ook voor de Koningin Julianaweg. Daar wordt dit nog verder versterkt door de vrijliggende voet-/fietspaden en de weg(laan)beplanting.

2.1.3 Van Bienemalaan e.o.

Behoudens de lintbebouwing ten zuiden van de Koningin Wilhelminaweg, is er in dit gebied weinig bebouwing. Hier is alleen sprake van dagverblijf voor mensen met een verstandelijke beperking en even verderop ligt het verenigingsgebouw van de scouting. Dit gebouw is destijds afgebrand en vervangen door een nieuw verenigingsgebouw.

Hoewel oorspronkelijk in het bestemmingsplan "Oranjewoud-Oost" uit 1961 de gronden ten oosten van de Van Bienemalaan waren bedoeld voor een camping, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het nog vigerende bestemmingsplan "Oranjewoud 1979" aangegeven de nog niet bebouwde percelen onbebouwd te laten. Het gebied is aan drie zijden door natuurgebied en bos begrensd. Dit vereist een grote terughoudendheid ten aanzien van de toe te laten activiteiten. Het gebied manifesteert zich als een open kamer tussen de bossen, waardoor het geheel door de contrastwerking tussen de gesloten bosranden sterk aan waarde wint. Daarom is in 1979 ook niet verder gegaan dan alleen het inbestemmen van het dagverblijf en het verenigingsgebouw van de scouting.

2.1.4 Appelhof

Het gebied van de Appelhof is de eerste (naoorlogse) planmatige uitbreiding van de bebouwing in dit deel van Heerenveen. Dit is gerealiseerd aan het eind van de vijftiger jaren en bestaat uit blokjes met geschakelde woningen in twee bouwlagen en met een kap. Deze huurwoningen staan deels parallel

aan de weg en deels haaks daarop. In het noordelijke gedeelte zijn de woningen aan een pleintje gegroepeerd.

2.1.5 Oranjewoud-Noord

De uitbreidingslocatie Oranjewoud-Noord is voortgevloeid uit de Dorpennota. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993. In het gebied tussen de (toen nieuwe) A 32 in het westen, de Koningin Julianaweg in het zuiden en de Heidelaan in het oosten voorzag deze Dorpennota in een uitbreiding van het dorp met circa 150 woningen. De bouw van deze wijk is uitgevoerd in de jaren '90 van de vorige eeuw.

Uitgangspunt voor deze uitbreiding was dat deze zich moet manifesteren als een uitbreiding van Het Oranjewoud. Daarom is in deze uitbreiding alleen ruimte geboden voor vrijstaande woningen op ruime kavels en een groene parkachtige aankleding. Belangrijke eisen bij het stedenbouwkundige ontwerp waren de volgende:

- een oriëntatie op het dorp Oranjewoud;
- afstemming op de verkeersstructuur;
- de handhaving c.q. versterking van de waterstructuur;
- de benutting "groene" elementen;
- een open bebouwingspatroon.

Deze recent gebouwde buurt is ruim opgezet en de inrichting van de openbare ruimte (o.a. de groene 'pleinen') draagt bij aan het parkachtige groene karakter dat zo kenmerkend is voor Oranjewoud. De woningen staan strak in de rooilijn, met uitzondering van de woningen aan de Elisabethlaan. De woningen staan hier ook ruimer op de kavel en daardoor verder uit elkaar dan in de rest van de wijk.

Het overgrote deel van de woningen is enkelvoudig van opbouw en heeft één bouwlaag met een kap. De woningen aan de Anna Charlottelaan hebben een kap met de nokrichting dwars op de straat. De woningen aan de 'pleinen' zijn tweezijdig georiënteerd en hebben kapvormen die zich naar twee zijden richten. De bebouwing aan de Elisabethlaan heeft twee lagen met kap, de kapvormen zijn hier divers.

Kenmerkend voor de wegen- en lanenstructuur is de ruime opzet met veel groen. Diverse wegen kennen een ruim profiel met vrijliggende voetpaden en een groenstrook tussen de voetpaden en de rijbaan. Het gaat daarbij vooral om de Cissy van Marxveldtlaan, Maria Louiselaan, Anna Charlottelaan, Carolinalaan en de Henriette Amaliaaan. Deze geven de wijk een parkachtig en voornaam karakter.

2. 2. Functionele hoofdstructuur

Het plangebied ten oosten van Rijksweg 32 is hoofdzakelijk in gebruik als wonen. Uitzonderingen daarop zijn het uitvaartcentrum langs de Cissy van Marxveldtlaan en het onderkomen van de scouting en het dagverblijf Heidevond langs de Van Bienemalaan.

In het gebied ten westen van Rijksweg 32 is echter sprake van meer bedrijvigheid. Vooral langs de Koningin Julianaweg is sprake van diverse winkels en bedrijven. Langs de Rijksweg ligt verder een café-restaurant, terwijl ook ook langs de Koningin Wilhelminaweg enkele bedrijven voorkomen.

In onderstaand overzicht staan deze niet-woonfuncties vermeld

Adres	Functie
Appelhof 3	Garagebedrijf
Brouwerslaan 55-57-59	Ingenieursbureau
Cissy van Marxveldtlaan 9	Uitvaartcentrum
Prinsenweg 1	Café-restaurant
Kon. Julianaweg 2	Makelaarskantoor
Kon. Julianaweg 15/17	Schildersbedrijf
Kon. Julianaweg 28-30	Bakkerij
Kon. Julianaweg 29	Kapper
Kon. Julianaweg 32	Makelaarskantoor
Kon. Wilhelminaweg 11	Bedrijfspan
Van Bienemalaan 3	Dagverblijf Heidewoud
Van Bienemalaan 7	Onderkomen scouting

Tabel 2 Overzicht bedrijvigheid in het plangebied

2. 3. Monumenten

In het plangebied komen de volgende monumenten voor. Het betreft hier zowel Rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.

Adres	Soort monument
Tolhuisweg 1	woning
Tolhuisweg 11	woning
Tolhuisweg 49	woning
Koningin Julianaweg 41	woning
Koningin Julianaweg 43	woning
Koningin Julianaweg 45	woning (Rijksmonument)
Koningin Wilhelminaweg 61	woning
Brouwerslaan 51	koetshuis*)
Koningin Julianaweg 37	woning*)

Tabel 3 Overzicht van Rijks- en gemeentelijke monumenten

2. 4. Verkeer

Centraal in het gebied ligt Rijksweg 32. Via de Cissy van Marxveldtlaan is het oostelijke deel van het plangebied ontsloten op deze snelweg. De Koningin Julianaweg en de Prins Bernhardweg vormen de hoofdontsluiting door dit deel van het dorp. Het westelijke deel heeft een hoofdontsluiting via de Oranje Nassaulaan en de Burgemeester Falkenaweg. Op deze hoofdwegen takken vervolgens de woonstraten aan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening 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.

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee al rekening gehouden.

3.1.1 Streekplan 2007

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel "Streekplan Fryslân – Om de kwaliteit fan de romte". Met dit nieuwe Streekplan zet de provincie meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat ruimtelijke plannen, ontwerpen en de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde toevoegen aan de omgeving.

Het Streekplan stelt verder de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. Het Streekplan zet in op een concentratie van verstedelijking in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied.

In het Streekplan wordt ook vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijk woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst woningbouw op enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe voorziet het Streekplan in het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum.

Met deze bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke

woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;

- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, dat wil zeggen dat er een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar dient te zijn om de (boven) lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Onderhavig plangebied valt binnen het bundelingsgebied van het stedelijk centrum Heerenveen. Binnen deze stedelijke centra gelden voor wat betreft de functies bedrijven en andere voorzieningen de volgende richtlijnen:

- Bedrijven : alle categorieën zijn toegestaan;
- Kantoren : zeer kleine tot middelgrote kantoren (tot 2.500m²);
- Detailhandel : Alle categorieën detailhandel, geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches;
- Voorzieningen : lokale tot bovenregionale voorzieningen;

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. De Verordening Romte is op 15 juni 2011 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze provinciale verordening bevat bindende regels. In het bestemmingsplan moet met deze regels rekening worden gehouden. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid.

Op grond van de Verordening Romte moet de vestiging van nieuwe woningen in principe beperkt blijven tot het bestaande stedelijke gebied. 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 het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Ook voor de vestiging van enkele kantoren kan daar van worden afgeweken, mits het totale ruimtebeslag van deze kantoren in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern, en in ieder geval niet meer bedraagt dan 0,5 hectare per aaneengesloten terrein bij een overige kern of een bedrijfsconcentratiekern, 1 hectare per aaneengesloten terrein bij een regionaal of stedelijk centrum en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Voor wat betreft de vestiging van detailhandel geldt dat nieuwe detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts is toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel, mits

- de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied,
- de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern, en
- vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Daarnaast kan in een ruimtelijk plan nieuwe detailhandel als onderdeel van een wijkwinkelcentrum worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het bestaande kernwinkelgebied.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1 Dorpennota (1993)

In de Dorpennota is, in aansluiting op het Structuurplan uit 1993, het te voeren ruimtelijk beleid voor de overige kernen van de gemeente opgenomen. Hierin is de meest gewenste ontwikkeling opgenomen en dan met name voor de facetten bevolking en wonen, werken, voorzieningen en verkeer en vervoer. Centraal in de Dorpennota is het instandhouden en waar nodig het bevorderen van de leefbaarheid van de dorpen. Voor wat betreft het voorzieningenniveau is het beleid gericht op handhaving en eventueel versterking van een basispakket aan voorzieningen.

De problematiek van de leefbaarheid van de dorpen is niet op te lossen op het niveau van iedere (kleinere) kern afzonderlijk. In de Dorpennota wordt daarom een streeksgewijze aanpak voorgestaan waarbij de groei wordt geconcentreerd in een aantal dorpen waar een voldoende aanbod van voorzieningen en enige werkgelegenheid aanwezig is. Oranjewoud is door het parklandschap en de ligging aan de rand van Heerenveen een aantrekkelijk woongebied. Door de aanleg van Rijksweg 32 is buiten het bosgebied een ruimtelijke mogelijkheid ontstaan voor het ontwikkelen van een woonlocatie met maximaal 150 woningen. Deze locatie is in de tweede helft van de jaren '90 uitgevoerd.

De dorpen zijn gelet op de schaal en het karakter ongeschikt voor de vestiging van grootschalige (industriële) bedrijven. Het uitgangspunt is om nieuw te vestigen bedrijven die qua schaal en karakter niet passen in of bij de dorpen te verwijzen naar de daarvoor bestemde terreinen. Een bedrijfsvestiging of de uitbreiding van een bestaand bedrijf mag niet ten koste gaan van het woonmilieu.

Specifiek voor Oranjewoud geldt dat het een belangrijke functie wordt toegedacht als recreatief gebied voor met name de extensieve recreatie. In de Dorpennota wordt uitgesproken deze functie te handhaven. Voor het overige voorziet de Dorpennota in het handhaven van het bestaande functiepatroon.

In de strook tussen Rijksweg 32 en de Cissy van Marxveldtlaan wordt voorzien in de vestiging van sport- en andere voorzieningen. Aan de bestaande bebouwing kan incidenteel een woning worden toegevoegd.

3.2.2 Structuurplan 1993

Het gedeelte van het plangebied te westen van Rijksweg 32 valt onder de werking van het Structuurplan 1993. Dit Structuurplan bevat een samenhangende visie op de toekomstige ontwikkeling van de plaats Heerenveen. Het onderhavige plangebied, voorzover dat hiervan onderdeel van uitmaakt, wordt door het Structuurplan gezien als zone waarin het wonen dominant is.

3.2.3 Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie (2001)

De mobiele telefonie heeft de laatste jaren een explosieve groei doorgemaakt en naar verwachting zal deze groei zich de komende jaren in sterke mate voortzetten. In de notitie Beleidsnotitie Zendmasten Heerenveen (vastgesteld 1 oktober 2001) heeft de gemeenteraad neergelegd hoe zij in ruimtelijke zin wil omgaan met het oprichten van antennemasten.

Daartoe zijn een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd en zijn er zones aangewezen waarin, onder bepaalde voorwaarden, zendmasten mogen worden geplaatst. Voor het bestemmingsplan belangrijke uitgangspunten zijn onder andere:

- Bij plaatsing van zend- en ontvangstmasten dienen de providers zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars opstelpunten (site-sharing).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te worden ontzien.
- Er bestaat nadrukkelijk de voorkeur voor één hoge mast boven meerdere lage masten.
- Bij plaatsing binnen de bebouwde kom verdienen bedrijventerreinen en kantoorlocaties de voorkeur boven woongebieden.
- Bij plaatsing in het landelijk gebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij bestaande bouwwerken of bebossing.
- Met betrekking tot zendmasten zijn de volgende hoogtes toegestaan:
 - in of nabij woongebieden maximaal 40 meter;
 - in geval van site-sharing maximaal 45 meter;
 - op bedrijventerreinen maximaal 45 meter.

Bij plaatsing op gebouwen/bouwwerken gelden o.a. de volgende specifieke richtlijnen:

- alleen op gebouwen hoger dan 15 meter;
- maximaal 3 installaties per gebouw/bouwwerk;
- masthoogte maximaal 6 meter;

De in beleidsnotitie opgenomen uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke zonering. Er zijn zones aangegeven waarin onder voorwaarden antenne-installaties kunnen worden geplaatst. Het accent ligt hierbij op bedrijventerreinen en zones langs de Rijkswegen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kernen, bedrijventerreinen, woonwijken en het buitengebied.

Het plangebied Oranjewoud valt onder het begrip “kernen”. Daarvoor gelden de als uitgangspunten dat masten zijn toegestaan op bedrijventerreinen, sportvelden, winkelcentra, kantoren en op openbare en bijzondere gebouwen met een eerste voorkeur voor plaatsing op op gebouwen, schoorstenen, hoogspanningsmasten, en dergelijke en een tweede voorkeur voor plaatsing op bedrijfsterreinen in de nabijheid van bedrijfsgebouwen.

3.2.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2005 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.

Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten. Alle wegen in het plangebied zijn daarbij aangemerkt als erftoegangsweg.

3.2.5 Nota Woonservicezones (2007)

De gemeente wil integraal beleid hanteren op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarbij staat de gemeente het ‘normaliseren’ van de maatschappelijke positie van mensen met een zorgvraag voor ogen. Dit betekent dat ieder individu naar eigen wens en vermogen aan de maatschappij moet kunnen deelnemen en onafhankelijk van zijn of haar zorgvraag de regie over het eigen leven moet kunnen voeren. Om dit doel te bereiken streeft de gemeente naar de realisatie van een netwerk van marktconform gespreide woonservicezones dat de hele gemeente Heerenveen omvat. Oranjewoud is samen met De Knipe en Bontebok en de wijk Skoatterwâld in één cluster ingedeeld. Ten aanzien van dit cluster en voor Oranjewoud is met name de voorzieningzone in Skoatterwâld relevant.

3.2.6 Milieubeleidsplan “Stap nu over”(2008)

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Dit beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 april 2008. Met het milieubeleid wil de gemeente er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar wil 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. De huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient eventueel geborgd en vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid erop 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.

3.2.7 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, waren 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 eerder 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 doelstellingen 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 in 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.

3.2.8 Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2010)

De geschiedenis van Heerenveen is volop zichtbaar en is tastbaar aanwezig. 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. Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad daarom de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwegen of in een later stadium een categorie 'groenmonumenten' aan de Erfgoedverordening zou moeten 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 bouwvergunning aanvragen 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.

3.2.9 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 geactualiseerd.

aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m² toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m² en in het buitengebied 200m² 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 van de extra wooneenheid niet meer bedraagt dan 50 m².

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 m².

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. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt, indien de ruimte 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 m².

3.2.10 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 bepalend is voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

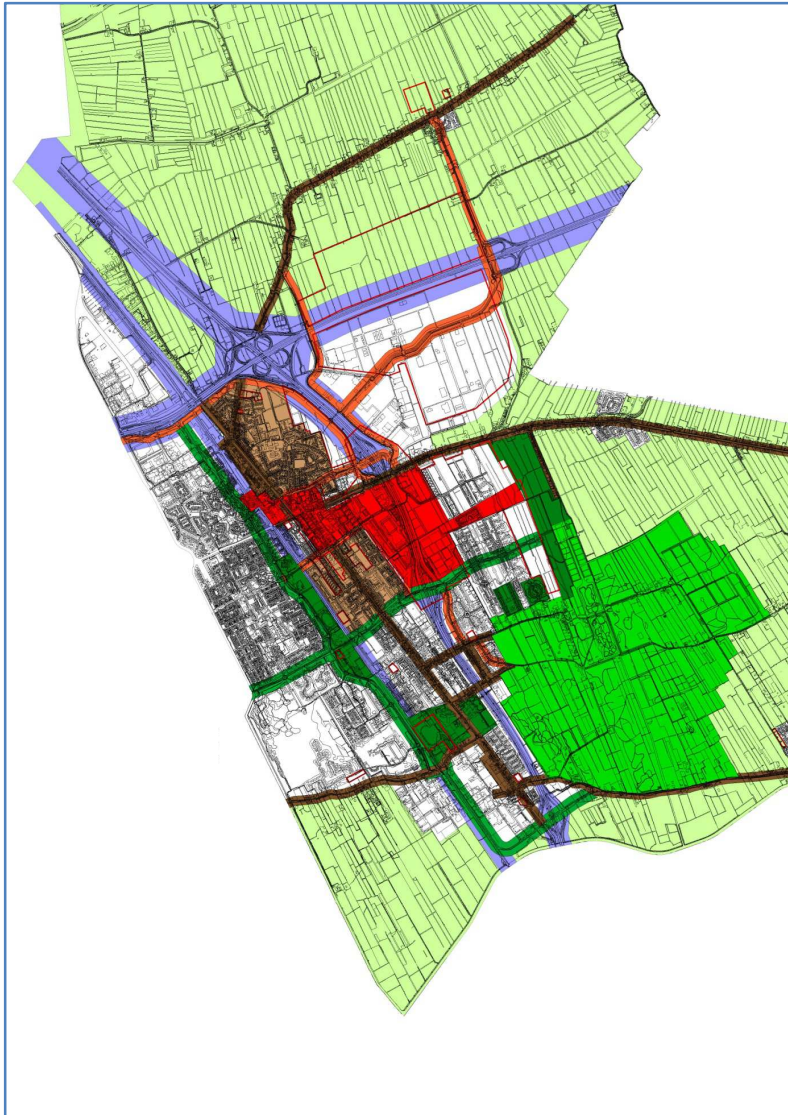
Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. In deze gebieden vraagt deze bijzondere kwaliteit juist om meer sturing teneinde deze kwaliteit te consolideren.

- Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld;
- Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht;
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg etc.)
- 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 daarentegen sprake van een basiskwaliteit. In de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen in combinatie met een luw welstandsbeleid. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden met een basiskwaliteit gelden daarom 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;
- in de bestemming Water vlonders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever.



Afbeelding 4 Gebiedsindeling deregulering bestemmingsplannen (uitsnede kaart 'de kracht van Heerenveen, raadsbesluit 11 juni 2012)

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:

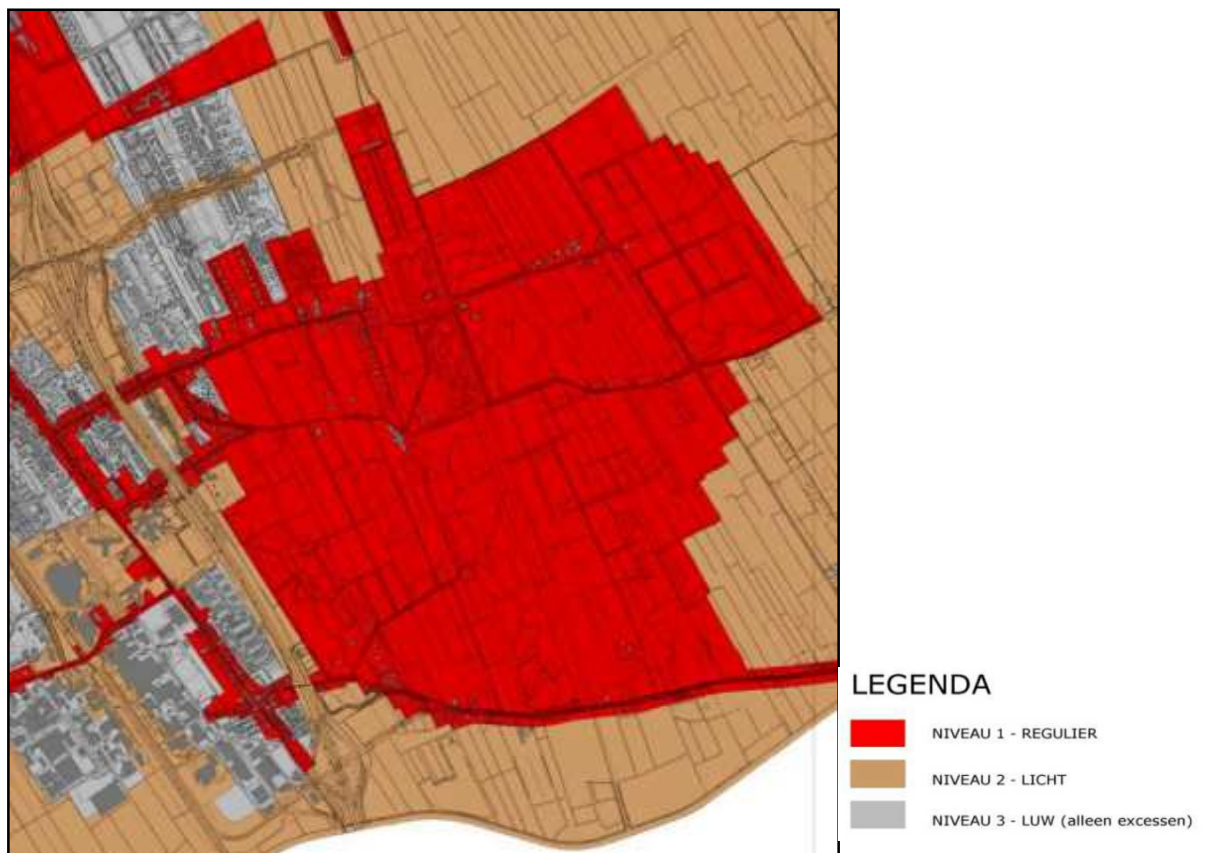
- Zoveel mogelijk ambtelijk afdoen

- De achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten.
- Aanscherpen excessenregeling
- Beeldkwaliteitplannenbeperken tot essenties

Het plangebied “Oranjewoud-dorp” is op enkele kleinere onderdelen na aangemerkt als gebied waarin sprake is van een basiskwaliteit. Gebieden waarin wel sprake is van een bijzondere kwaliteit betreffen de oude lintstructuren, de zone langs Rijksweg 32 en de Cissy van Marxveldtlaan.

3.2.11 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 4 weergegeven visiekaart ‘De kracht van 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 5 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 2, 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 ORANJEWOUD

4. 1. Inleiding

Met het project plattelandsvernieuwing wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de leefbaarheid van het platteland te verbeteren en hoe de gemeente de dorpsbewoners hierin kan ondersteunen. Daarom heeft de gemeente een zogeheten programma plattelandsvernieuwing ontwikkeld. Dit is onder andere gedaan in samenwerking met de verenigingen van Plaatselijk Belangen. Zij hebben, ondersteund door de Stichting Doarpswurk, zogenaamde 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 een inschatting van kansen en bedreigingen. Een dorpsvisie kan een ook 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.

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten “input” voor de inhoud van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan zich beperkt tot toegelaten gebruiks- en bebouwingsregels, kan dat ook alleen voor zover de onderwerpen uit de dorpsvisie daarvoor relevant zijn.

4. 2. Thema's dorpsvisie Oranjewoud

De dorpsvisie behandelt verschillende thema's. Per thema is beschreven welke zaken belangrijk zijn voor het dorp, welke behouden en waar mogelijk verbetert of versterkt moeten worden. Niet alle zaken kunnen door een bestemmingsplan geregeld worden. Sommige zaken hebben geen duidelijk ruimtelijk component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. De volgende zaken worden in de dorpsvisie aangegeven.

Landschap, natuur en groen:

- Opstellen Beheer en Onderhoudsplan landschappelijke elementen;
- Opstellen Groenbeheerplan;
- Openbare aanbesteding van uit te besteden groenbeheer;
- Instellen van één centraal telefoonnummer (groen “alarm”nummer);
- Beheersvisie van Groenvoorziening opstellen.

Ruimtelijke ontwikkeling:

- Handhaving van de specifieke ruimtelijke kwaliteit van o.a. de woongebieden in Oranjewoud;
- Oranjewoud west weer bij Oranjewoud aansluiten zowel uit cultuurhistorisch oogpunt als wel gevoelsmatig;
- Vaststellen van de dorpsgrens;
- Creëren van een centrale ontmoetingsplek;
- Zorgvuldig omgaan met nieuwe initiatieven;
- Verbeteren ruimtelijke, infrastructuur en sociale structuren;

-
- Uiterste terughoudendheid in herbestemmingen;
 - Opstellen van beeldkwaliteitplan voor verbouw en nieuwbouw;
 - Vervangende nieuwbouw moet passen in beeldkwaliteitplan;
 - Realiseren van zorgwoningen in Oranjewoud;
 - Realiseren van starters woningen in het dorp;
 - Moderniseer met behoud van kwaliteit de diverse woon- en leefmilieus;
 - Algemene kwaliteitstoetsing van bouwplannen;
 - Visie opstellen over bedrijvigheid.

Recreatie en Toerisme:

- Opstellen recreatie visie voor kadernota;
- Inbreng wensen ontwikkeling groen- en recreatiestructuur aan de oost- en noordzijde van Skoatterwâld;
- Realiseren twee nieuwe wandelingen tussen Oranjewoud en Skoatterwâld en Oudeschoot en Brongergea;
- Verbeteren van bewegwijzering.

Leefbaarheid:

- Een herkenbare ontmoetingsplek aan een plein in het dorp;
- Dorpscentrum en of Dorpskamer;
- Onderhoud en beheersplan voor de speelveldjes;
- Openbare zitgelegenheden verbeteren;
- Prullenbakken weer terug in het straatbeeld;
- In en externe communicatie verbeteren;
- Geldautomaat in het dorp;
- Oprichten van een Dorpskrant.

Infrastructuur:

- De functie de inrichting en het gebruik van de centrale route zijn niet met elkaar in overeenstemming;
- Ontbreken van duidelijkheid in de verkeersstructuur;
- Eenduidigheid in de bebording;
- Uniformiteit in straatprofielen;
- Functie, gebruik en inrichting van straten en wegen op elkaar afstemmen;
- Ontsluiting van Dorp en landschapspark onder de loep nemen;
- Geluidshinder beperken voor zowel het dorp als het parklandschap.

4. 3. Relatie met het bestemmingsplan

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten “input” voor de inhoud van dit bestemmingsplan. In 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 voorzover 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 kon worden gehouden.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving. In een aantal gevallen vloeien deze eisen ook voort uit wettelijke regelingen.

5. 2. Milieuhinder

5.2.1 Bedrijfshinder

Het plangebied betreft in overwegende mate een woongebied. Daarnaast komt verspreid over het plangebied ook bedrijvigheid voor. Deze zijn vooral gevestigd langs de Koningin Julianaweg ten westen van Rijksweg 32.

In het bestemmingsplan is uitgangspunt dat er sprake moet zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat. Daarom worden alleen die bedrijven toegestaan die in nabijheid van woningen kunnen worden uitgeoefend zonder onevenredige milieuhinder te veroorzaken. Het gemengde functiepatteren, dat vooral langs de Koningin Julianaweg voorkomt, vereist een op dit gebied toegespitste benadering. Daarbij is gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen aanbevelingen voor gemengde gebieden. Deze indeling maakt onderscheid naar functies 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 daarbij 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 categorie al toestond.

Deze benadering geldt behalve voor bedrijven ook voor maatschappelijke voorzieningen. Via enkele afwijkingsbevoegdheden kan bovendien flexibel op veranderende omstandigheden worden ingespeeld.

In het plangebied komt één bedrijf voor die op grond van deze aanbevelingen moeilijk in een woonomgeving inpasbaar is. Het betreft hier de brood- en banketbakkerij aan de Koningin Julianaweg. Omdat het hier om een bestaande situatie gaat, is dit bedrijf inbestemd. Bij bedrijfsbeëindiging of verhuizing mogen de vrijkomende bedrijfsgebouwen echter alleen worden ge-

bruikt door een vergelijkbaar bedrijf of bedrijven uit een lagere milieucategorie. Daarnaast komen in het plangebied een aantal aan-huis-gebonden beroepen voor. Deze zijn echter beperkt tot categorie 1 en hebben daarom geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

5.2.2 Wegverkeerslawai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawai. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. Voor wegen die zijn aangewezen als 30 kilometer/uur-zone geldt geen voorkeursgrenswaarde.

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. Om inzicht te verkrijgen in de geluidsbelasting van de wegen die niet als 30 km/h-zone zijn aangewezen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. In onderstaande tabel zijn de relevante wegen met bijbehorende contouren weergegeven.

Wegvak	Situatie	Afstand hart van de weg ca.
A32 + op/afritten	Buiten bebouwde kom	divers
Julianaweg	Buiten bebouwde kom	23 m
Julianaweg	Bebouwde kom	13 m
Oranje Nassaulaan	Bebouwde kom	77 m/57 m
Cissy van Marxveldtweg	Bebouwde kom	32 m/22 m
Burgemeester Falkenaweg	Bebouwde kom	81 m

Tabel 4 Ligging 48 dB-contouren

5.3. 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.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen

¹ Akoestisch onderzoek ligging 48 dB-contour t.g.v. wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan Oranjewoud-Dorp, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, Juli 2009 (bijlage 1)

nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden bevat de Nbw een wettelijke regeling.

Binnen een straal van 4 kilometer rondom het plangebied zijn beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend ter actualisering van de bestemming van de betreffende gronden voorzien. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.



Afbeelding 6 Fragment atlas beschermde natuurgebieden
(Bron: Ministerie van EL&I)

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied. Dit betekent dat de uitvoer-

baarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd

5. 4. 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. Dit Verdrag van Malta is verwerkt in de Monumentenwet 1988 en op grond van deze wet is de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.



Afbeelding 7 Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

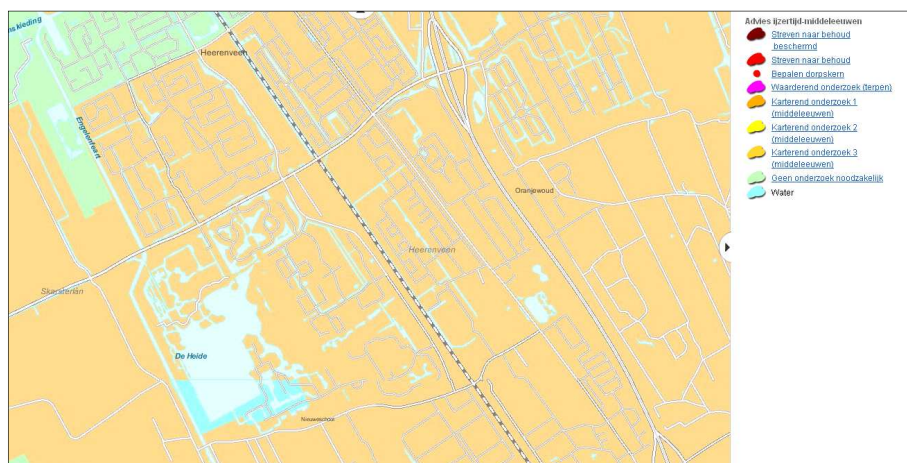
Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

Voor de periode ‘steentijd-bronstijd’ geeft de FAMKE wat betreft aan dat voor het grootste deel van het plangebied de aanduiding “Quick-Scan” van toepassing is. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. Aanbevolen wordt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quick-scan te verrichten.

Voor enkele wat kleinere gebieden in Oranjewoud-Noord is de kwalificatie “Karterend Onderzoek 1-steentijd” van toepassing. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer

dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Voor de middeleeuwen – ijzertijd merkt de FAMKE het plangebied aan als gebied waarop de kwalificatie “Karterend Onderzoek 3” van toepassing is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich ook huis-terpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.



Afbeelding 8 Fragment FAMKE periode ijzertijd – middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Aangezien het bestemmingsplan gericht is op consolidatie, worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor planologische ingrepen met een oppervlakte van meer dan 5000 m².

Ten aanzien van het gebied waarvoor de FAMKE adviseert om bij ingrepen van ten minste 500 m² onderzoek te doen, is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat voor dergelijke ingrepen een omgevingsvergunning nodig is en dat deze alleen verleend kan worden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet voor ingrepen van meer dan 500 m² in een beschermende regeling. Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek worden afgezien.

5. 5. Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, autowegen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgevonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Dit groepsrisico moet worden berekend in het invloedsgebied. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens (1% kans op overlijden door een incident).

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

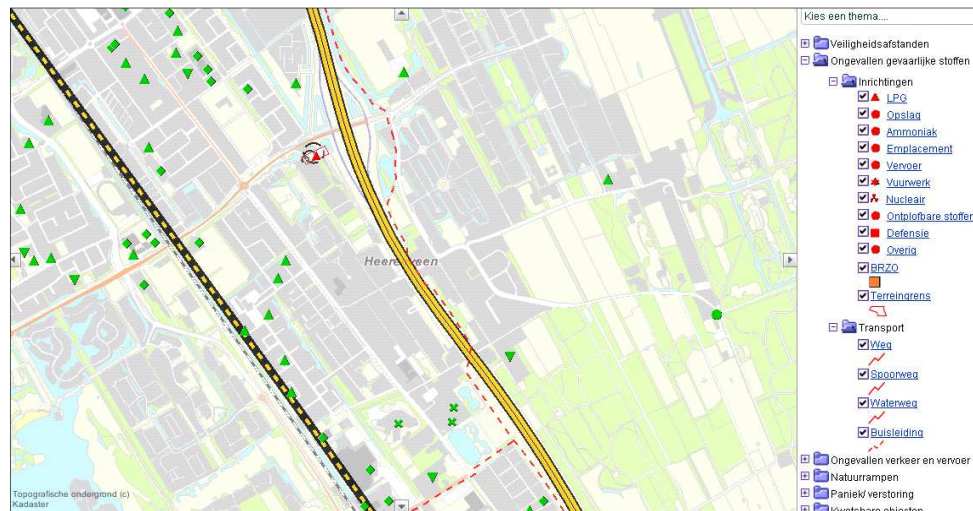
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) : met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.

Verantwoordingsplicht

In voornoemde besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. Het betreft de volgende risicobronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen over Rijksweg 32;
- een buisleiding te weten een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie;



Afbeelding 9 Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

5.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen over Rijksweg 32

Net buiten het plangebied ligt Rijksweg 32. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het huidige beleid over de afweging van veiligheidsbelangen in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per (vaar)weg of per spoor is momenteel nog verwoord in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van 2004 (aangepast 2010). In de circulaire zijn de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) aangegeven. Deze circulaire wordt vervangen door een wettelijke regeling in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit Transportroutes externe veiligheid. Deze wettelijke regeling voorziet o.a. in een Basisnet Spoor en in een Basisnet Water

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijksweg 32 is, blijkens de rapportage Basisnet Weg, het PR binnen het plangebied lager dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar; (de kans van één op 1.000.000). Evenmin is er sprake van saneringssituaties. Uit de rapportage Basisnet Weg blijkt voorts dat het GR langs de Rijksweg 32 ter plaatse van het bestemmingsplan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner is dan de laagst aangegeven waarde van 0,1 keer de oriënterende waarde. Langs dit wegvak is daarom geen relevant GR aanwezig, ook niet bij een hoge groei-prognose.

PlasbrandAandachtsGebied (PAG)

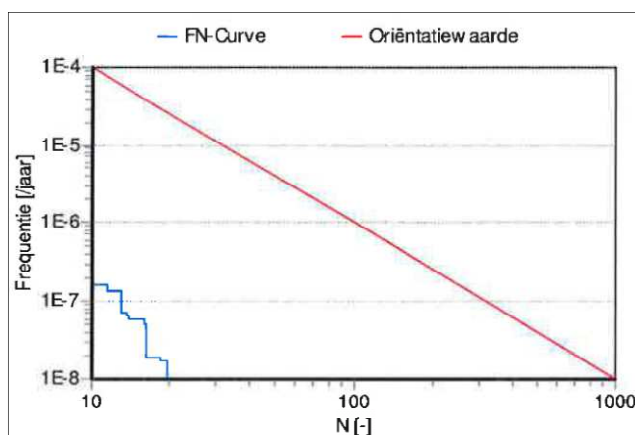
Indien bij een ongeluk met vloeibare brandstoffen een plasbrand ontstaat, kan dit binnen een zone van circa 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. Het transport van vloeibare brandstoffen over de Rijksweg 32 is echter zodanig beperkt dat deze snelweg vanuit het Basisnet niet wordt aangewezen als een vervoersroute waarlangs een PAG moet worden ingesteld.

5.5.3 Aardgastransportleiding

Het plangebied wordt doorkruist door een hogedrukaardgasleiding. Het betreft een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 140 meter.

Ten aanzien van deze gasleiding is het Besluit Externe Veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Dit besluit is per 1 januari 2011 in werking treden. In het bestemmingsplan moet hiermee rekening gehouden worden. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht. Ten behoeve van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico van de aardgastransportleiding is onderzoek uitgevoerd door Nederlandse Gasunie². Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. In de navolgende tekst is op de uitkomsten van dit onderzoek ingegaan.



Afbeelding 10 FN-curve van het worst-casesegment van aardgastransportleiding N-500-20-KR-006 t/m 010 (overchrijdingsfactor groepsrisico is 0,00) (Bron: Gasunie N.V.)

Plaatsgebonden risico

Uit berekeningen van de Gasunie blijkt dat er geen 10^{-6} -contour aanwezig is ten aanzien van deze gasleiding. Deze contouren vanwege de aardgastransportleidingen liggen op de leiding. Voor dit onderdeel voldoet de leiding aan de eis van het Bevb.

Groepsrisico

Ook de hoogte van het groepsrisico langs de aardgastransportleiding is berekend. Hiervoor is het tracé in segmenten van één kilometer onderverdeeld. Ter plaatse van het segment dat het hoogste risico op zou leveren, is het

² Berekening groepsrisico gasleidingen, NV Nederlandse Gasunie, Deventer, oktober 2009 (bijlage 2)

groepsrisico bepaald. Dit segment ligt overigens buiten het plangebied. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de weergave van het groepsrisico daarom een overschatting. Uit de berekeningen van de Gasunie blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico ter plaatse minder is dan 1% van de oriënterende waarde.

Conclusie

Omdat binnen het bestemmingsplan een tweetal risicobronnen aanwezig zijn en het invloedsgebied van de snelweg A32 (beperkt) kwetsbare objecten zijn gesitueerd, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Voor de buisleiding is eveneens een verantwoording van het groepsrisico van belang, omdat dit nog niet in eerdere bestemmingsplannen is vastgelegd.

5.5.4 Verantwoording groepsrisico

De verantwoording richt zich op de volgende aspecten:

- de personendichtheid in het invloedsgebied;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Personendichtheden

In het rapport van de Gasunie zijn de personendichtheden in het plangebied aangegeven. Vanwege het consoliderend karakter van dit bestemmingsplan blijven deze dichtheden in de toekomst ongewijzigd.

Bestrijding en beperking van rampen

De Regionale Brandweer heeft in haar advies aangegeven dat er in het plangebied voldoende primair bluswater voorhanden is. Ook is er voldoende secundair en tertiair bluswater. In de omgeving van Heidewoud en het onderkomen van scouting is echter onvoldoende primair bluswater. Ook de bereikbaarheid van bluswater is een aandachtspunt. De afstand van een opstelplaats naar open water mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Langs de snelweg is bovendien geen blusvoorziening aanwezig. De brandweer is dan ook afhankelijk van de 1.500 liter bluswater in de tankautospuiter. Dat is voldoende voor een personenauto, maar bestrijding van een vrachtwagen of tank met gevaarlijke stoffen is niet mogelijk.

De opkomsttijd bedraagt 12 minuten. Dit voldoet niet aan de normen in het Besluit Veiligheidsregio's, te weten 6-8 minuten. De lokale brandweer geeft aan dat de landelijk vastgestelde vereiste opkomsttijd in vrijwel heel Friesland niet wordt gehaald. Daarom bereidt het regionale bestuur momenteel een besluit voor dat een afwijking van de wettelijke norm voorstelt. Het besluit houdt in dat in Friesland (uitgezonderd de stad Leeuwarden) 1 ½ keer de wettelijk toegestane norm wordt geaccepteerd, met als voorwaarde dat geïnvesteerd wordt in compenserende maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit 'Brandveilig Leven' (een afgeleide van community safety), waarbij focus op brandpreventie in alle lagen van de samenleving wordt gelegd (onderwijs op scholen, voorlichting, oefenen van de brandweer met organisa-

ties, actieve rol BHV, etc.). Het concept Brandveilig Leven krijgt voor Heerenveen nadere uitwerking en borging via het Brandweerbeleidsplan.

Zelfredzaamheid in het invloedsgebied

Binnen het invloedsgebied komen twee functies voor met verminderd zelfredzame personen: Heidewoud en het onderkomen van de scouting. De omvang van deze functies is gestabiliseerd. Een uitbreiding van de bebouwing is uitgesloten. Hoewel in het algemeen geldt dat het plangebied via meerdere toegangswegen toegankelijk is, geldt dit volgens de Regionale Brandweer niet voor de omgeving van Heidewoud en het onderkomen van de scouting.

Daarbuiten zijn er geen functies met verminderd zelfredzame personen. Verder is er in het plangebied geen hoogbouw aanwezig. Het betreft woningen in één of twee bouwlagen met een kap. Ook heeft het gebied vluchtwegen in meerdere richtingen, die deels van de risicobron afdragen.

Conclusie

De gemeente oordeelt mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico. Er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht op basis van de volgende gronden:

- het groepsrisico blijft in het hele plangebied kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde;
- Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij geen wijzigingen mogelijk worden gemaakt ten aanzien van risicobronnen en/of risicoontvangers en personendichtheden in het algemeen.
- Bij toekomstige herinrichting van het gebied rond de Van Bienemalaan dient rekening gehouden te worden met de aanvoer van primair bluswater en de mogelijkheid van meerdere vluchtwegen.
- Er worden aanvullende maatregelen getroffen om de langere aanrijtiden te compenseren. Deze maatregelen bestaan uit 'Brandveilig Leven' (een afgeleide van community safety), waarbij focus op brandpreventie in alle lagen van de samenleving wordt gelegd (onderwijs op scholen, voorlichting, oefenen van de brandweer met organisaties, actieve rol BHV, etc.).

Het betreft hier bovendien een bestaande situatie waarbij de inhoud van het bestemmingsplan niet leidt tot een verslechtering van het groepsrisico, aangezien het bestemmingsplan een verdere uitbreiding van de functies langs de Van Bienemalaan uitsluit. De algemene conclusie luidt dan ook dat het groepsrisico in het bestemmingsplangebied aanvaardbaar wordt geacht

5. 6. Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding tijdig te signaleren, is de Watertoets 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. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

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 waterhuishouding. 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 bijgebouwen 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.

Activiteiten van het Wetterskip om bovengenoemde knelpunten op te lossen, behoren tot het normale onderhoud en zijn dus toegestaan.

Hoofdwatergangen

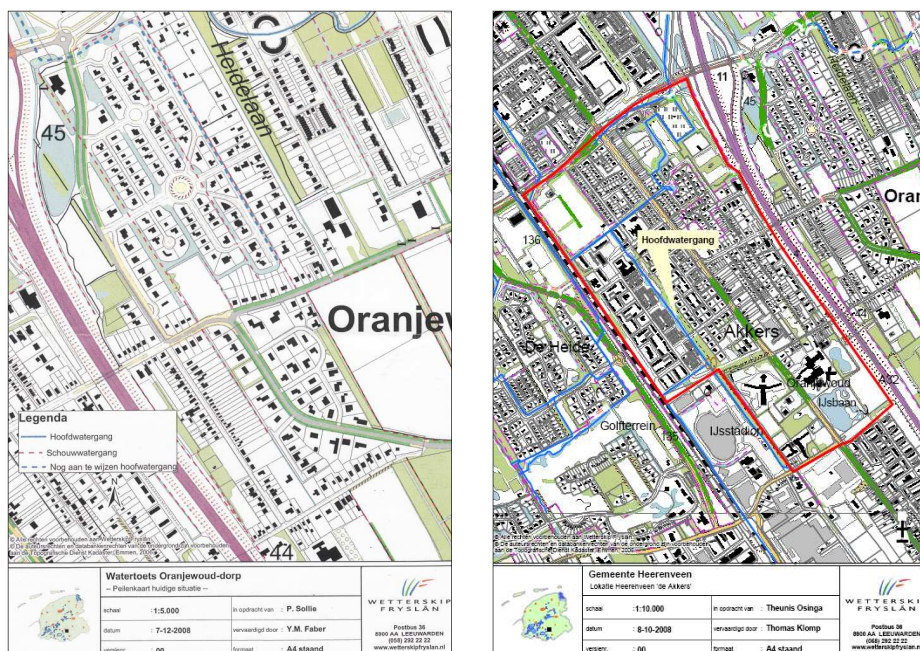
In het plangebied liggen diverse hoofdwatergangen. Deze watergangen hebben een belangrijke af- en doorvoerfunctie binnen het stedelijk gebied. In verband met het beheer en onderhoud, dient de hoofdwatergang te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met het Wetterskip worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg. Bovendien vraagt het Wetterskip om de hoofdwatergangen ook als water te bestemmen.

Stedelijke wateropgave

Voor het stedelijk gebied van Heerenveen, is een stedelijke wateropgave vastgesteld. Hierin staat beschreven dat o.a. voor dit plangebied een bergingsopgave van 0,55 ha is vastgesteld. Het advies is om samen met Wetterskip Fryslân in overleg te treden over de invulling en opzet van deze bergingsopgave.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het een toename van verhard oppervlak betreft. Indien het verhard oppervlak (daken, trottoirs, wegverharding) toeneemt met meer dan 400m² dient 10% van dit oppervlak gecompenseerd te worden in de vorm van aanleg van nieuw oppervlaktewater. De kosten voor deze compensaties zijn voor de initiatiefnemer van dit project. De compensatie zal in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied zijn.



Afbeelding 11 Waterkaarten (Bron: Wetterskip Fryslân)

5. 7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van niet in betekende mate zijn vastgelegd in een aparte Algemene Maatregel van Bestuur.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daardoor geen invloed op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het gestelde in de Wet milieubeheer ten aanzien van luchtkwaliteit. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

5. 8. Bodemkwaliteit

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Hieruit is gebleken dat overwegend in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Ernstige bodemverontreinigingen zijn binnen het bestemmingsplangebied niet bekend.

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Met name binnen het zuidoostelijk deel van het bestemmingsplangebied (Koningin Julianaweg, Prinses Irenelaan, Prinses Beatrixlaan, Koningin Wilhelminaweg, Prins Bernhardweg en Prinses Margrietlaan) zijn diverse (voormalige) ondergrondse olietanks (veelal huisbrandolietanks) bekend. Ter plaatse van de percelen Heidelaan 7 en Prins Bernhardweg 8 is een voormalig tankstation vermeld. 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 danwel beheerst dienen te zijn.

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 is een (her)beoordeling echter noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt ondermeer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen danwel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (bij voorbeeld 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 en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader.

6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

6. 1. Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet verder 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 datgene 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.

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. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied.

6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het 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.

- **wonen**

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wel een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie.

Binnen de gebieden waar in overwegende mate sprake is van wonen, is geen ruimte voor nieuwvestiging van andere functies. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en – bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Ook geldt er een uitzondering voor de situatie waarin er ter plaatse al een andere functie wordt uitgeoefend.

Voor bedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintstructuur van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk on-

der één gelijke bestemming worden gebracht en binnen bepaalde grenzen vrij uitwisselbaar zijn. Deze grenzen worden bepaald door het gemeentelijk beleid en de randvoorwaarden die nodig zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij mag er in ieder geval geen verslechtering optreden van het woon- en leefklimaat.

- bedrijven

De toelaatbaarheid van bedrijven is afgestemd op het feit dat het hier een gebied betreft met een gemengd functiepatoon. Om die reden zijn bedrijven toegestaan welke op grond van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” in ‘gemengde gebieden’ kunnen worden uitgeoefend. Praktisch gezien zijn alleen bedrijven in categorie 1 toegestaan. In uitzonderingsgevallen zijn ook bedrijven in categorie 2 of een hogere categorie toegestaan.

De maximale oppervlakte aan kantoren is vanwege het gemeentelijke kantorenbeleid beperkt tot 250m² per perceel, tenzij het bestaande kantoren betreft met een grotere oppervlakte. Binnen dit kantorenbeleid is buiten het kerngebied voor kantoren alleen ruimte voor kleinere, lokaalgebonden, kantoren., Binnen de linten kunnen bedrijven worden uitgewisseld met detailhandel (tot een oppervlakte van ten hoogste 250m²) of maatschappelijke voorzieningen.

- detailhandel;

Bestaande winkels zijn inbestemd, maar kunnen binnen de linten ook worden uitgewisseld met een bedrijfsfunctie of een maatschappelijke functie. De maximale verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel is begrensd op ten hoogste 250m² per bouwperceel dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is dan 250m². Enkele grotere bedrijfspanden zijn op voorhand van detailhandel uitgezonderd.

- maatschappelijke voorzieningen;

Evenzo zijn bestaande maatschappelijke functies binnen de linten inbestemd en kunnen deze worden uitgewisseld met detailhandel en/of bedrijven. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is ook binnen de maatschappelijke voorzieningen een nadere differentiatie gemaakt naar gelang de inpasbaarheid daarvan in de buurt van woningen. In principe zijn bij recht alleen maatschappelijke voorzieningen welke op grond van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” in ‘gemengde gebieden’ kunnen worden uitgeoefend.

Een bijzondere vormen van maatschappelijke voorzieningen betreffen de begraafplaats aan Lollius Ademalaan. Deze voorziening wordt eveneens specifiek inbestemd.

- horeca:

Bestaande horeca is inbestemd. Daarbij zijn alle horecavormen toegestaan, met uitzondering van avond- en nachthoreca.

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. Volgens deze benadering is 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 volgt dat het plangebied is opgedeeld in meerdere zones.

De Cissy van Marxveldtlaan en het noord-zuid verlopende gedeelte van de Koningin Julianaweg zijn aangeduid als “stedenbouwkundige hoofdlijnen – lange lijnen”. Deze gebieden betreffen met name de stedenbouwkundige hoofdstructuur met vaak een reeks van grootschaliger bebouwing of andere specifieke elementen. Uitgangspunt is hier het vastleggen van de plaatsing en schaal van deze volumes, met een zekere marge. Voor dit bestemmingsplan is de specifieke waarde van deze zone vooral gelegen in de aanwezigheid van brede groene zones waar de ontsluitingswegen zijn ingebed. De particuliere tuinen die naar deze brede groenzones zijn gekeerd, dragen bij aan deze groene beleving. In dit bestemmingsplan behoeven hier geen specifieke regels aan gesteld te worden.

De oude lintstructuren (Prins Bernhardweg, Koningin Wilhelminaweg, Koningin Julianalaan) zijn aangegeven als “stedenbouwkundige hoofdlijnen-oude linten”. Hoewel niet op de Visiekaart is aangegeven, moet ook de Heidelaan hiertoe worden gerekend. Deze aanduiding ‘*Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten*’ heeft betrekking op de vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur belangrijke dragers met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld. In het bestemmingsplan worden deze linten beschermd. In het bestemmingsplan zijn daarvoor de volgende aanvullende bouwregels opgenomen:

- 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 ten einde het gesloten of half-open bebouwings beeld te behouden.
- In de gesloten lintbebouwing ten westen van Rijksweg 32 is de lintbebouwing met bouwstroken op de verbeelding aangegeven;
- In de (half-)open lintbebouwing ten oosten van Rijksweg 32 is groten-deels gewerkt met individuele bouwvlakken per woning. De variatie in onderlinge afstanden tussen (vrijstaande) woningen dient zoveel mogelijk bezwaard te blijven. Wel zijn – 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.

De strook direct langs Rijksweg 32 is aangeduid als “zone langs snelwegen en spoor”. Dit betreffen de representatieve zones langs grote infrastructuur. Het beleid is hier gericht op neerzetten/handhaven van een herkenbaar bebouwingsbeeld in een bepaalde (grotere) schaal, zoals bijvoorbeeld eisen minimale maatvoering. Voor dit bestemmingsplan behoeven hier geen bijzondere regels voor te worden opgenomen.

Het grootste deel van onderhavig plangebied is 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 bieden van die bouw mogelijkheden die uit het oogpunt van stedenbouwkundige overwegingen maximaal haalbaar zijn. Het bestemmingsplan beperkt zich tot het stellen van de enkele basisregels:

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk maximaal 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;
- in de bestemming Water vloeders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever.

7. JURIDISCHE OPZET

7. 1. Algemeen

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 bovendien met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) - of met ingang van 1 juli 2013 de versie 2012 - te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP2008 zorgt er voor dat nieuwe bestemmingsplannen alle 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 SVBP2008. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke relevantie, 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.

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.

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 3.4.2.).

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 gebied" en "bijbehorende bouwwerken" zijn in overeenstemming met het 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 worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in het ons land veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2008 voorgescreven defintiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere bestemmingsplan gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die vooheen in onze bestemmingsplannen niet worden gehanteerd.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Met dit artikel wordt verschil van mening over de wijze waarop wordt gemeten zoveel mogelijk voorkomen. Ook hier geldt dat enkele bepalingen wettelijk voorgescreven zijn op grond van de SVBP 2008.

7.3.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de plankaart (verbeelding), bevat dit hoofdstuk een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen dat bouwvlak moeten worden gebouwd. Bij de indeling van de bestemmingsregels is een vaste volgorde aangehouden. Deze vaste volgorde staat hieronder aangegeven:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- afwijking van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- afwijking van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

Bedrijf-Nutsvoorzieningen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel 1 sub 39 worden omschreven. Behalve voorzieningen voor de gas-, water- en electriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om zaken als rioolgemalen of voorzieningen voor de telecommunicatie.

De grenzen van deze bestemming worden bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. De maximale bouwhoogte is verder een algemene maat. Deze bedraagt 4 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter om het dergelijke voorzieningen afdoende te kunnen afschermen. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5 m.

Om situaties die in strijd zijn met de Wet Geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, te voorkomen is vastgelegd dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Bos (artikel 4)

De bestemming "Bos" is toegekend aan het groen- en bosgebied in de zone ten oosten van Rijksweg 32. Omdat dit bos ook een recreatiefunctie heeft, zijn gronden met deze bestemming tevens bestemd voor extensief dagrecreatief medegebruik. Daarmee worden wandel- en fietspaden e.d. bedoeld. Ook is de hier in de wintermaanden in bedrijf zijnde ijsbaan in de bestemmingsomschrijving meegenomen. Daarbij is tevens voorzien in de mogelijkheid om één gebouwtje ten behoeve van beheer en onderhoud te bouwen. De maximale oppervlakte hiervan bedraagt 50m².

De regels in deze bestemming zijn 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. Voor de gebieden die als 'meldingsvrij gebied' zijn aangewezen, hoeft 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 hoeft te worden gedaan voor het kappen en vellen van bomen. Om die reden is er in artikel 4 ook geen omgevingsvergunning 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 doeleindomschrijving, mogen worden gebruikt. Hoewel voor het vellen van bomen dus geen melding hoeft te worden gedaan, is het vellen met het oogmerk het terrein voor andere functies dan in het artikel genoemd, daarom niet toegestaan.

Er is wel voorzien in een vergunningenstelsel voor het aanleggen van de paden en wegen en voor het uitvoeren van een aantal groundbewerkingen. Dit stelsel is opgenomen om te voorkomen dat er te veel afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijk en natuurlijke waarden van het bos.

Gemengd (artikel 5)

De gebiedsbestemming 'Gemengd' is een verzamelbestemming die van toepassing is op alle percelen waar ingevolge dit bestemmingsplan meerdere functies mogen worden gevestigd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het streven van de gemeenteraad naar flexibele en globale bestemmingsplannen. Voordeel hiervan is dat bij functiewijzigingen geen planologische procedures behoeven te worden doorlopen. De bestemming 'Gemengd' heeft hoofdzakelijk betrekking op de winkel- en bedrijfspanden langs de Koningin Julianaweg ten westen van Rijksweg 32, maar komt incidenteel ook op andere plekken voor

Randvoorwaarden voor deze functie-uitwisselingen worden gevormd door het gemeentelijk beleid (zoals bijvoorbeeld ten aanzien van detailhandel) en het woon- en leefklimaat. Uitgangspunt daarbij is dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen verslechtering mag optreden in het woon- en leefklimaat.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in milieucategorie 1 (afhankelijk van de omstandigheden ook categorie 2 of bedrijven in een hogere categorie);
- detailhandel (tenzij uitdrukkelijk uitgesloten);
- maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1 (afhankelijk van de omstandigheden ook categorie 2);
- wonen (tenzij uitdrukkelijk uitgesloten);

De aard van de toegestane bedrijvigheid is over het algemeen beperkt tot categorie 1. (zie daarvoor de overwegingen in paragraaf 5.1). In uitzonderingsgevallen zijn ook bedrijven in categorie 2 toegestaan. Daarvan is sprake wanneer er op het perceel geen woningen (kunnen) voorkomen of alleen vrijstaande woningen èn wanneer deze categorie reeds in het geldende bestemmingsplan was toegestaan. Voor bestaande bedrijven in een hogere categorie is een maatwerkoplossing toegepast, waarbij de bestaande bedrijvigheid specifiek is inbestemd en dus mag worden voortgezet. Een uitwisseling met een ander bedrijf in dezelfde milieucategorie is echter niet toegestaan. In deze gevallen is bovendien de uitwisseling met een woonfunctie beperkt.

Er is verder een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven (en maatschappelijke voorzieningen) toe te staan die niet zijn genoemd onder categorie 1 van de Staat van Bedrijven, maar die naar aard en invloed wel daarmee te zijn vergelijken. Het is noodzakelijk om dit per afwijking toe te regelen omdat dit niet van tevoren in algemene zin kan worden bepaald. Een en ander moet namelijk per geval worden beoordeeld en een afwijkingsbevoegdheid is daartoe een geschikt instrument.

In de gebruiksregels is zowel voor kantoren als voor detailhandel opgenomen dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte c.q. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 250m² mag bedragen. Deze maximale oppervlaktemaat is opgenomen om te voorkomen dat een te grote oppervlakte aan winkelruimte afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur in Heerenveen, te borgen dat de oppervlakte van de winkel aansluit bij de schaal van het dorp en om te voorkomen dat te grote kantoren afbreuk doen aan het gemeentelijk kantorenbeleid.

Bij enkele grotere percelen buiten de lintstructuur is detailhandel uitgesloten. Ook is hier de uitwisseling met de woonfunctie uitgesloten. De hier aanwezige kantoren met een oppervlakte zijn niet beperkt tot de oppervlakte van 250m². Het bestemmingsplan hanteert hier een consoliderend beleid.

Per bouwperceel is standaard één woning toegestaan. Dat kan een bedrijfswoning zijn, maar dat hoeft niet. Bij afwijking kunnen meer woningen worden toegestaan. Indien ter plaatse ook bedrijvigheid in categorie 2 is toegestaan, is ter plekke meestal alleen een bedrijfswoning toegestaan.

Het bestemmingsplan gaat – in overwegende mate - uit van consolidatie van de bestaande bouwregels. De bebouwing moet daarbij in het bouwvlak worden gebouwd en voor de lintbebouwing is aansluiting gezocht bij de bouwregels voor de historische bebouwingslinten, zoals omschreven in paragraaf 6.4 en is toegelicht bij artikel 17.

Om relatief eenvoudig te kunnen inspelen op veranderingen in de functie van panden met de bestemming ‘gemengd’, is in dit artikel de bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Gemengd’ te wijzigen in ‘Wonen’. Daarbij zijn enkele aanvullende voorwaarden gesteld, die verband houden met het woningbouwprogramma en de Wet Geluidhinder.

Groen (artikel 6)

De bestemming “Groen” heeft betrekking op vier onderscheiden delen van de openbare ruimte en beoogt hiervoor een globaal beheerskader te bieden. 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, speelterreintjes, trapveldjes en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming. In de vierde plaats vallen waterpartijen die geen betekenis hebben voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit onder deze bestemming. 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.

Horeca (artikel 7)

Artikel 7 regelt de enige horecavoorziening die in het plangebied voorkomt. Hier is een algemene horecabestemming van toepassing, waarbinnen alle

vormen van horeca zijn toegestaan, met uitzondering van avond- en nachthoreca, zoals bars en dancing. Hiervoor is in artikel 1 een nadere omschrijving opgenomen. De bouwhoogte bedraagt 6 meter en is afgestemd op de bestaande situatie. Ook de plaats en de oppervlakte van het bouwvlak is afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

Maatschappelijk-begraafplaats (artikel 8)

In het plangebied komt één begraafplaats voor. Dit betreft de Joodse begraafplaats aan de Lollius Ademelaan. Artikel 8 bevat de planologische regeling van deze begraafplaats. Vanwege de beperkte omvang van het terrein zijn gebouwen en overkappingen uitgesloten. Andere bouwwerken zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.

Maatschappelijk-scoutingterrein (artikel 9) en Maatschappelijk-zorginstelling (artikel 10)

Langs de Van Bienemalaan liggen twee maatschappelijke voorzieningen die specifiek in dit bestemmingsplan worden geregeld en waarbij, in afwijking van de algemene benadering in dit bestemmingsplan, geen uitwisseling met andere (maatschappelijke) functies zijn toegestaan. Dat is het terrein en het gebouw van de scouting en het dagverblijf Heidewoud. Voor de beide voorzieningen is het bestemmingsplan enkel gericht op het consolideren van de bestaande functie, gelet op de bijzondere situering en de bereikbaarheid van deze beide voorzieningen.

Zoals ook in paragraaf 2.1.3 is aangegeven, was oorspronkelijk in het bestemmingsplan "Oranjewoud-Oost" uit 1961 voor de gronden ten oosten van de Van Bienemalaan in een camping voorzien. Het gebied manifesteert zich echter als een open kamer tussen de bossen, waardoor het geheel door de contrastwerking tussen de gesloten bosranden sterk aan waarde wint. Daarom is in 1979 ook niet verder gegaan dan alleen het in bestemmen van het dagverblijf en het verenigingsgebouw van de scouting. Dit nieuwe bestemmingsplan zet deze benadering voort.

Voor het scoutingterrein is in de bestemmingsomschrijving daarom volstaan met de vermelding dat de gronden zijn bestemd voor een scoutingterrein alsmede voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van de scouting. In beginsel zijn daarmee andere functies ter plekke niet toegestaan. Horeca is alleen toegestaan voorzover er sprake is van ondergeschikte horeca. Een definitie daarvan is opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1). Daaruit volgt dat alleen horeca die ondergeschikt is aan en die ten dienste staat aan de scoutingfunctie, ter plekke is toegestaan. Het tegen betaling verstrekken van etenswaren en dranken op bijeenkomsten is wel toegestaan, de verhuur van de scoutingruimte aan derden is niet toegestaan.

Eénzelfde benadering is toegepast voor het medisch-dagverblijf "Heidewoud". De bestemmingsomschrijving is hier beperkt tot sociaal-medische en sociaal-maatschappelijke functies. Andere maatschappelijke functies zijn ter plekke niet toegestaan.

De bouwregels zijn binnen de beide bestemmingen afgestemd op de bestaande situatie. Dit geldt zowel voor de plaats van de gebouwen als voor de bouwhoogte daarvan. Gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Omdat het bestemmingsplan gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie, zijn de bouwvlakken strak om de bestaande gebouwen getrokken. Voor de instelling 'Heidewoud' mogen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250m² gebouwtjes tot een hoogte van 3,5 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarmee heeft het bestemmingsplan het oog op bergingen, fietsenstallingen e.d.

Verkeer (artikel 11) en Verkeer-verblijf (artikel 12)

De beide hier genoemde bestemmingen hebben betrekking op de verkeersstructuur. Hierbij is de bestemming "Verkeer" gericht op de hoofdwegstructuur waar het accent ligt op de verkeersafwikkeling. De bestemming "Verkeer-verblijf" is bedoeld voor de woonstraten en hier ligt het accent op de verblijfsfunctie. Doel van deze beide bestemmingen is om een globaal beheerskader te bieden voor dit deel van de openbare ruimte. Gebouwen en overkappingen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan.

Water (artikel 13)

Waterpartijen die vanuit waterhuishoudkundig belang of voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van belang zijn, worden bestemd als "Water". Het betreft hier dus waterpartijen waarvan het wenselijk dat deze als water in stand worden gelaten. Andere waterpartijen worden geregeld onder de bestemming 'Groen'.

Gebouwen en overkappingen zijn uitgesloten. Bouwwerken zoals bruggen en kademuren zijn wel toegestaan. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn als uitvloeisel van het dereguleringsbesluit van 11 juni 2012 vlonder en steigers toegevoegd aan de doeleindenomschrijving. Ook zijn hiervoor maten opgenomen.

Wonen-1 (artikel 14), Wonen-2 (artikel 15), Wonen-3 (artikel 16), Wonen-lintbebouwing 1 (artikel 17)

De hier genoemde bestemmingen hebben betrekking op de woonfunctie. Dat is één van de belangrijkste functie in het plangebied. Vanwege de onderlinge samenhang worden deze bestemmingen gezamenlijk toegelicht.

De bestemming 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen-3' hebben betrekking op grondgebonden woningen buiten de linten. Het gaat hier om de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit. (paragraaf 6.4), waarbij 'Wonen-1' ziet op woningen van één laag met kap, 'Wonen-2' op woningen van twee lagen met kap en 'Wonen-3' op woningen waarbij alleen een maximale dakhelling is voorgeschreven en waar de kapvorm is vrijgelaten

De bestemming 'Wonen-Lintbebouwing-1' regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen in de oude bebouwingslinten, zoals de burgemeester Falkenaweg, de Koningin Julianaweg en de Heidelaan.

Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3

Uitgangspunt is om binnen deze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden. Deze moeten wel passen binnen datgene wat stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar is. Binnen deze bestemmingen is daarom een systematiek gehanteerd met grote en royale bouwvlakken. De grenzen van deze 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 aan elkaar aansluiten, zijn tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Voor deze bestemmingen is sprake van standaard-maatvoering: de maximale goothoogte bedraagt 4 m ('wonen-1' en 'wonen-3') 6 m ('wonen-2') en de dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten zijn daarom niet op verbeelding aangegeven.

Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk zijn en daarom worden geen incidentele extra bouwlagen, geen afwijkende kapvormen en geen platte daken toegestaan. Daarom is er een minimale dakhelling voorgescheven. Dat wil zeggen dat het hoofdgebouw van een kap moet worden voorzien. Uitzondering hierop zijn de woningen die projectmatig met een plat dak zijn opgeleverd. Deze woningen zijn met een aanduiding 'plat dak' op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding wil zeggen dat deze woningen niet van een kap behoeven te worden voorzien. De maximale goothoogte geldt dan als maximale bouwhoogte.

De gebiedsbestemming Wonen-3 heeft betrekking op het gebied waar een grotere variatie in bouw- en vooral kapvormen voorkomt. Het betreft het bungalowpark rondom de Koningin Julianalaan e.o en Oranjewoud-Noord. Ten aanzien van dit gebied legt het bestemmingsplan alleen een *maximale* goothoogte en een maximale dakhelling vast. Dat houdt dus in dat platte daken hier zijn toegestaan. Bovendien mogen hier lessenaardaken worden gebouwd.

Wonen-Lintbebouwing-1;

Zoals in hoofdstuk 6.4 is opgemerkt, bevat het bestemmingsplan aanvullende regels om de bijzondere kwaliteit van de oude bebouwingslinten als burgemeester Falkenaweg, de Koningin Julianaweg en de Heidelaan te borgen.

Deze kwaliteit komt tot uitdrukking in het (half-)open bebouwingsbeeld, variatie in kapvormen en relatief smalle en diepe woningen. De woningen bestaan bovendien grotendeels uit één bouwlaag met kap. In de bouwregels van het bestemming is dit beeld vertaald in bouwregels. Deze leggen voor het hoofdgebouw de gevelbreedte vast op maximaal 12 meter en de diepte van het hoofdgebouw op maximaal 15 meter. Daarnaast geldt er een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van drie meter.

De afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet overal drie meter. Daarom is in de regels opgenomen dat wanneer de afstand minder bedraagt dan drie meter (bijvoorbeeld wanneer er tot op de perceelsgrens is gebouwd), uitgegaan kan worden van de bestaande afstand. De variatie in kapvormen komt tot uitdrukking in het toestaan van verschillende kapvormen. Deze kapvormen zijn in de regels aangegeven, waarbij deze in de begripsbepalingen zijn omschreven. Verder bedraagt de goothoogte ten hoogste 4 meter, behalve daar waar deze feitelijk meer bedraagt.

De hoofdgebouwen moeten verder in het bouwvlak worden gebouwd. 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;
- per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aangegeven aantal woningen.

Bijbehorende bouwwerken

Met inachtneming van het raadsbesluit van 11 juni 2012 gelden voor de bijbehorende bouwwerken (in oudere plannen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangegeven) in het bestemmingsplan de volgende regels:

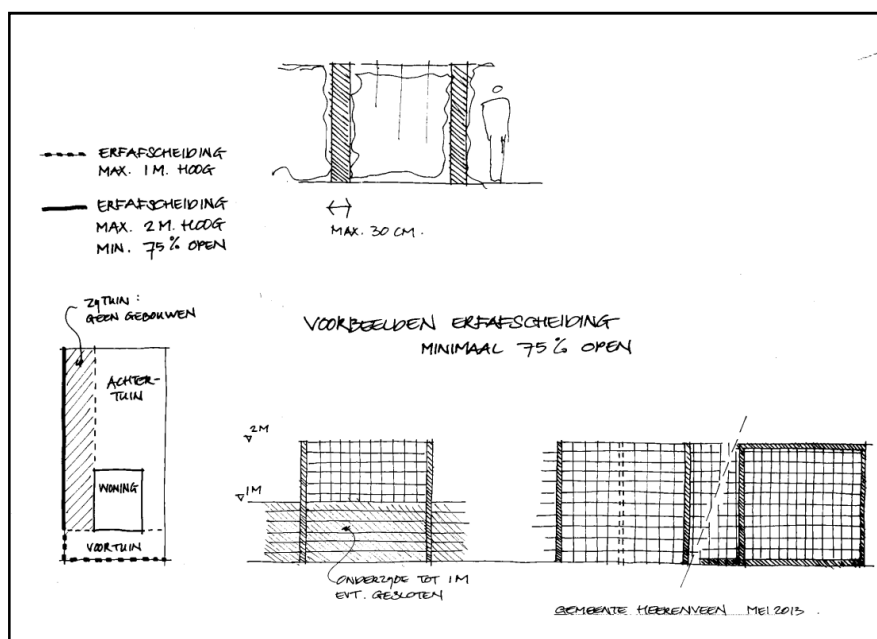
- een maximale oppervlakte van 50m² (voor vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen: 100m²);
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;
- binnen de bestemming ‘Wonen-1’, ‘Wonen-2’ en ‘Wonen-3’ moeten bijbehorende bouwwerken in een bouwvlak worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens – indien deze aan het openbaar gebied grenst – ten minste 1 m bedraagt. Op grond van deze regeling is het daarmee toegestaan om te bouwen in zijtuinen, mits 1 meter achter de voorgevel en mits op een afstand van minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, indien en voorzover deze perceelsgrens aan het openbaar gebied grenst. Dit is niet in strijd met de regels voor het vergunningsvrij bouwen. Gebouwen in een naar het openbaar gebied gekeerde zijtuin zijn namelijk niet vergunningsvrij;
- binnen de bestemming ‘Wonen-Lintbebouwing-1’ mogen de bijbehorende bouwwerken niet in de naar het openbaar gebied gekeerde zijtuin worden gebouwd. Hier geldt de bouwregel: één meter achter de

voorgevel en achter of in lijn met de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel.

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 de bestemming "Wonen-Lintbebouwing-1" gelden 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.

Op grond van deze criteria zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter alleen toegestaan voorzover 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 11.



Afbeelding 12 Voorbeelden transparante schuttingen

In bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie bouwwerken 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. De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn namelijk zo vormgegeven dat ze ruimer zijn dan 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.

Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)

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.

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Binnen de woonbestemmingen is ook mate ruimte voor een aan-huisgebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voorzover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50m². Daarbij gelden geen beperkingen wat voor betreft de plaats waar deze activiteiten worden uitgeoefend. In bijlage 1 is een opsomming opgenomen welke bedrijfsmatige activiteiten hieronder moeten worden verstaan.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesverstrekking. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van burgemeester en wethouders. De maximale gezamenlijke oppervlakte hiervoor bedraagt eveneens 30% van de oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50m², met dien verstande dat logiesverstrekking alleen is toegestaan in de wooneenheid en dus niet in vrijstaande gebouwen. Daarom is in de desbetreffende regeling opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een *wooneenheid* wordt gebruikt voor logiesverstrekking. Daarmee beperkt de afwijkingsbevoegdheid zich dus tot de wooneenheid.

De beide mogelijkheden voor beroepsuitoefening-aan-huis worden niet geboden binnen de bestemming "Wonen-Woongebouw". Daar is voor gekozen omdat de uitoefening van deze functies binnen een woongebouw tot een verstoring van het woon- en leefmilieu kan leiden.

mantelzorg

Tevens is voorzien in de mogelijkheid om (tijdelijk) een extra 'losse' wooneenheid toe te staan in het kader van mantelzorg. Normaliter is per bouwperceel slechts één wooneenheid toegestaan, maar voorzover dat nodig is voor de uitoefening van mantelzorg kunnen burgemeester en wethouders een tweede wooneenheid van maximaal 50m² toestaan. In artikel 1 is een nadere omschrijving opgenomen van wat in dit verband onder mantelzorg wordt verstaan.

Leiding-gas (artikel 18)

Artikel 18 regelt de aanwezigheid van de gasleiding en beoogt daarmee het leidingbelang te beschermen. Binnen een zone van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding mag niet gebouwd worden. Hier van kan worden afgeweken indien hier vanuit doelmatig leidingbeheer geen bezwaren tegen bestaan, de veiligheid niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Deze laatste twee voorwaarden hangen samen met het aspect 'externe veiligheid' en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er is een vergelijkbare regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

Waarde-Archeologie (artikel 19)

Eén van de omgevingsfactoren waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden, betreft de archeologische waarden van de bodem. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden en daaruit kwam naar voren dat in enkele delen van het plangebied reeds bij een bodemingreep van meer dan 500m², het uitvoeren van een archeologisch onderzoek aanbevolen wordt. Een en ander is gebaseerd op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke). De aanvullende bestemming "Waarde-archeologie" bevat de juridische vertaling van deze aanbeveling.

De regeling houdt in dat bij bouwwerken of bodemingrepen van meer dan 500m² en dieper dan 50 cm, voor dat er een vergunning kan worden verleend, eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van dat onderzoek wordt de vergunning verleend al dan niet in combinatie met aanvullende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn daarbij gericht op het veiligstellen van de archeologische waarden.

7.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 20)

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 21)

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.

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

Algemene gebruiksregels (artikel 22)

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de 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 22 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 23)

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.

Algemene wijzigingsregels (artikel 24)

In artikel 25 is een voorziening getroffen op grond waarvan burgemeester en wethouders binnen de daarbij gestelde voorwaarden het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsregels gelden daarbij voor het hele bestemmingsplan. Naast deze algemene wijzigingsregels gelden er ook wijzigingsregels die alleen binnen een bepaalde bestemming van toepassing zijn.

Zo zijn er ook binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Waarde-archeologie' bevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan te kunnen wijzigen.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 25)

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 26)

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

7.3.5 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. De beschrijvingen zijn daarbij 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 in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Dit criterium wordt met het welstandsbeleid aangevuld voor zover dat op welstandshalve aspecten ziet.

Verkeersveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden 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 verkeersveiliger situatie worden bewerkstelligd.

Woonsituatie:

Er moet bij de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening worden gehouden met het in stand houden 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 woonsi-

tuatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

Milieusituatie:

Er moet bij de binnen een bestemming bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende 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 van aangrenzende gronden

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

Cultuurhistorische waarden

Er moet bij de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening worden gehouden met de bijzondere cultuurhistorische waarden van gebouwen. Deze waarden komen onder andere tot uitdrukking in een aanwijzing als Rijksmonument of gemeentelijk monument.

7.3.6 Toelichting op het begrip 'bestaand'

In de regels wordt enkele malen verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit plan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan. Onder bestaande oppervlakte wordt tevens de ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde oppervlakte begrepen. De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie verricht, waarbij op perceelsniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen en waarbij van alle panden foto's zijn gemaakt.

Bovendien beschikt de gemeente over recente luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen.

Vanuit die gegevens kunnen bijvoorbeeld de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze optelsom aan gege-

vens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

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 van de 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 bestemmingsplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig en vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

8. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Nota van Uitgangspunten

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota is op 26 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeente heeft de gelegenheid geboden aan bewoners van Oranjewoud en andere belanghebbenden om reacties kenbaar te maken op de voorgestelde Nota van Uitgangspunten. De Nota heeft daartoe gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 21 september 2009 heeft er inspraak- en informatiebijeenkomst plaatsgevonden in café-restaurant "De Koningshof". Tijdens deze avond zijn mondelinge reacties kenbaar gemaakt en daarbuiten kon gedurende de periode waarin de Nota ter inzage heeft gelegen, ook schriftelijk worden gereageerd. Naar aanleiding daarvan zijn een aantal schriftelijke reacties ontvangen. De inhoud van deze reacties en het antwoord daarop van de gemeente zijn – samen met het verslag van deze inspraak- en informatiebijeenkomst als bijlage 4. aan deze toelichting toegevoegd.

8.2.2 inspraak

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Oranjewoud" heeft de gemeenteraad besloten gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het authentieke digitale bestemmingsplan kon via de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. De analoge verbeelding van bestemmingsplan is voor een

periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in restaurant "De Koningshof" in Oranjewoud.

Een en ander is aangekondigd op de website en in de Heerenveense Courant van 9 december 2010. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kenbaar te maken.

Ook is er huis-aan-huis een nieuwsbrief verspreid waarin de hierboven weergegeven informatie was opgenomen. Er zijn daarop drie reacties ontvangen. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord daarop wordt verwezen naar de in bijlage 5 bijgevoegde reactienota.

8.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro/Advies regionale brandweer

Tevens zijn de inspectie VROM, het college van Gedeputeerde Staten en het Wetterskip overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 per e-mail geattendeerd op de terinzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan en zijn zij in de gelegenheid gesteld ten aanzien van dit bestemmingsplan een overlegreactie kenbaar te maken. Vanwege het feit dat binnen het plangebied een hogedrukaardgasleiding ligt, is het bestemmingsplan ook toegezonden aan de beheerder van deze aardgasleiding (Gasunie). Tevens is op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de Regionale Brandweer in de gelegenheid gesteld om advies uit brengen ten aanzien van dit plan. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord daarop wordt verwezen naar de in bijlage 5 bijgevoegde Reactienota.

9. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Na afronding van de inspraak- en overlegfase ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan, heeft de procedure enige tijd stilgelegen. Deze onderbreking van de procedure is een gevolg van een besluit van het gemeentebestuur om de mogelijkheden voor het dereguleren van bestemmingsplan nader te bekijken. Om die reden is de procedure voor het bestemmingsplan stilgelegd, zodat de uitkomsten van dit onderzoek in het ontwerp-bestemmingsplan konden worden verwerkt. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2012 daarover een besluit genomen. (zie daarover hoofdstuk 6 van de toelichting) Een en ander houdt in dat het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Ook zijn er enkele aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt. Hieronder volgt een korte opsomming van de belangrijkste aanpassingen:

- het perceel Konigin Julianalaan 55 wordt niet in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld. Indien de ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zal hiervoor een apart bestemmingsplan worden opgesteld
- Regeling ondergeschikte horeca: er is in het bestemmingsplan een nieuwe, specifieke regeling opgenomen voor ondergeschikte horeca bij maatschappelijke voorzieningen
- De grenzen van het bestemmingsplan zijn gecorrigeerd als gevolg van het besluit tot aanwijzing van het Beschermd Dorpsgezicht Het Oranjewoud
- De conclusies en besluiten uit het raadsbesluit van 11 juni 2012 zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Dat houdt onder andere in dat:
 - in de gebieden met een basiskwaliteit de bouwregels globaler zijn geworden. In combinatie daarmee zijn ook de bouwvlakken verruimd en zoveel mogelijk vereenvoudigd
 - de gebruiksmogelijkheden van panden met een bestaande bestemming voor detailhandel, bedrijven, kantoren e.d, is vervangen door één globale bestemming 'gemengd', waarmee deze functies zoveel mogelijk binnen de bepalingen van het bestemmingsplan kunnen worden uitgewisseld;
 - de bouwregels zijn afgestemd op het vergunningvrij bouwen zoals geregeld in het Besluit Omgevingsrecht (BOR), dat wil zeggen dat de bouwregels geen aspecten regelen die ook reeds in het BOR zijn geregeld; daarom bevat het bestemmingsplan geen regels ten aanzien van de afstand van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrens
 - de bestemming 'water' wordt alleen gebruikt voor watergangen die stedenbouwkundig belangrijk zijn of van belang zijn voor de waterhuishouding; andere watergangen worden als 'groen' bestemd.
 - het openbaar gebied is zoveel mogelijk onder één bestemming ("verkeer") gebracht

