

Gemeente Heerenveen

**bestemmingsplan**  
**Beschermd Dorpsgezicht Het**  
**Oranjewoud**





**Gemeente Heerenveen  
bestemmingsplan Beschermd  
Dorpsgezicht Het Oranjewoud**

**Status: vastgesteld**

**Datum: 14 oktober 2013**



## **INHOUD**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1.	Aanleiding voor het plan	7
1.2.	Nota van uitgangspunten	7
1.3.	Karakter van het bestemmingsplan	8
1.4.	Plangrens	8
1.5.	Leeswijzer	9
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>10</b>
2.1.	Historische ontwikkeling	10
2.2.	Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur	13
2.3.	Functionele hoofdstructuur	17
<b>3.</b>	<b>BELEID</b>	<b>22</b>
3.1.	Rijksbeleid	22
3.2.	Provinciaal beleid	23
3.3.	ROM- Zuidoost Friesland	26
3.4.	Gemeentelijk beleid	30
3.5.	Raadsbesluit deregulering (2012)	33
3.6.	Welstandsnota 2013	36
<b>4.</b>	<b>RELATIE MET DE DORPSVISIES</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>41</b>
5.1.	Inleiding	41
5.2.	Wegverkeerslawaaï	41
5.3.	Water	41
5.4.	Ecologie	43
5.5.	Archeologie	44
5.6.	Externe veiligheid	46
5.7.	Luchtkwaliteit	46
5.8.	Bodem	47
<b>6.</b>	<b>PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>49</b>
6.1.	Algemeen	49
6.2.	Ruimtelijke structuur	50
6.3.	Functionele structuur	52
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</b>	<b>62</b>
7.1.	Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	62
7.2.	Toelichting planregels	63
<b>8.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>78</b>
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	78
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	78

## **BIJLAGEN**

**Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Het oranjewoud**  
**Reactienota inspraak**  
**Overlegreactie provincie Fryslân**

## **REGELS**



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding voor het plan

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen extra middelen vrijgemaakt voor het uitvoeren van een inhaalslag in het actualiseren van bestemmingsplannen. In dat kader is ook het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 en de daarbij behorende planning geactualiseerd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening om alle verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd te hebben. Uiteraard kunnen niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer worden herzien en daarom is er een bepaalde volgorde bepaald waarbij de plannen die het sterkst zijn verouderd, als eerste worden herzien.

Bovendien heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen op 29 juni 2012 Het Oranjewoud aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht op grond van artikel 35 Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet dient de gemeenteraad ter uitvoering van deze aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen. Ook om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Het Oranjewoud' vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd	KB/RvS
Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Oudeschoot	22 juni 1956	1 juli 1957	
Buitengebied	16 april 1980	30 nov. 1981	14 aug. 1987
Natuurgebieden	24 nov. 1975	5 april 1977	
Oudeschoot-Tjeerd Roslaan	1 feb. 1999	22 juni 1999	12 maart 2001
Skoatterwald 1 <sup>e</sup> fase (deels)	20 sept. 1999	3 april 2000	21 nov. 2001

Tabel 1      *overzicht geldende bestemmingsplannen*

### 1.2. Nota van uitgangspunten

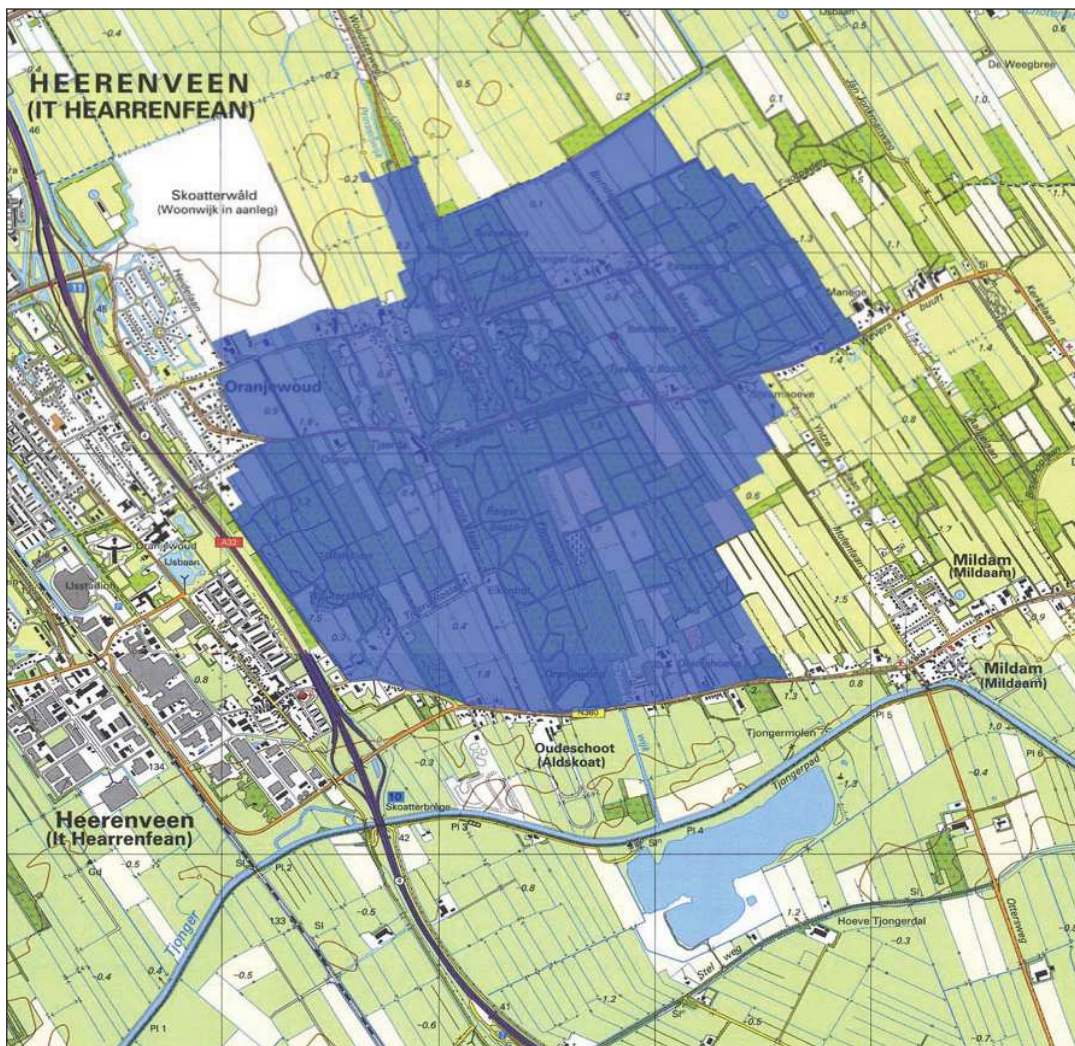
Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht opgesteld. Doelstelling van deze nota was om het beleid en de uitgangspunten te formuleren voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Deze nota is op 8 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

### 1.3. Karakter van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is enerzijds bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied vallen geen grote planologische ontwikkelingen te verwachten. Anderzijds is het bestemmingsplan ook bedoeld als beschermingskader voor het Beschermd Dorpsgezicht 'Het Oranjewoud'. Het bestemmingsplan heeft daarom vooral een consoliderend karakter.

### 1.4. Plangrens

Als grens van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk uitgegaan van de grenzen van geldende bestemmingsplannen. Het plangebied wordt gevormd door de bebouwing langs de Prins Bernhardweg in het noorden, de grens van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2007 in het oosten en het zuiden en de grens van het op 14 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan voor het dorp Oranjewoud in het westen. Het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied (bron: Topografische dienst)



### **1.5. Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie (inclusief historische ontwikkeling). Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van het Rijk, de provincie, ROM-Zuidoost Fryslân en de gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de relatie met de dorpsvisies voor Oranjewoud, Oudeschoot, Katlijk en Mildam, 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: dat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die in het bestemmingsplan zullen worden vertaald. In hoofdstuk 7 volgt de juridische opzet, waarna hoofdstuk 8 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Historische ontwikkeling

#### *Zeventiende en achttiende eeuw*

Het gebied Oranjewoud wordt voor het eerst vermeld in het midden van de zestiende eeuw onder de naam 'Schoterwold' of 'het Wold'. Er werd een verkaveling in lange, smalle, noord-zuidgerichte stroken toegepast. De kavels bestonden in het noorden uit hoogveen, begroeid met bos en heide. De zandrug werd gebruikt als bouwland en in het zuiden bij de Tjonger lag wei- en hooiland. Op deze manier ontstonden de (lint)dorpen Oudeschoot en Brongerga. De naam 'Brongerga' wordt nu gebruikt om het buurtschap aan de Marijkemuoiwei aan te duiden.

Rond 1600 bouwde een aandeelhouder van de Veencompagnie op de zandgronden van het Wold een huis, de 'Sickingastate'. De state stond aan het eind van een extra lange wijk, dat aansloot op de Schoterlandse Compagnonsvaart.

In 1676 kocht Albertine Agnes, weduwe van de Friese stadhouder Willem Frederik van Nassau en kleindochter van Willem van Oranje, drie boerderijen in het gebied. Zij gebruikte de vroegere Sickingastate als buitenhuis en begon met de aanleg van tuinen. Dwars door het gebied liep een oost-westgerichte zandweg (thans de Bieruma Oostingweg).

Na de dood van Albertine Agnes in 1696 ging Oranjewoud over op haar schoondochter Henriëtte Amalia van Anhalt-Dessau. In 1701 zocht zij contact met de architect Daniël Marot voor het ontwerp van een nieuw slot. In 1703 werd daadwerkelijk begonnen met de bouw van dit 'lustslot'. De bouw ging verder onder Henriëtte Amalia's zoon Johan Willem Friso, maar uiteindelijk werden alleen de twee vleugels voltooid. De basis van de formele inrichting van het gebied werd ook in deze tijd gelegd.

Het stadhoudelijke landgoed had een grote aantrekkingskracht op adellijke families, die er in de buurt hun buitenplaatsen stichtten. Zo bestond ten oosten van Oranjewoud rond 1690 al een buitentje, dat later de naam 'Pauwenburg' kreeg en dat in 1759 in handen kwam van de regentenfamilie Van Scheltinga. Ten oosten van Oudeschoot hadden de Bienema's, een apothekersgeslacht uit Heerenveen, in 1763 een boerderij met landerijen gekocht. Zij bouwden hier een landhuis, dat 'Veenwijk' werd genoemd. De grond ten noorden van het huis, tot aan de huidige Koningin Julianaweg, werd ingericht in landschapsstijl, met als opvallend element een heuvel die in de as van het huis lag. Later werd de tuin vergroot naar het oosten en liet men er een grafkelder aanleggen.

Voor reizigers was het Oranjewoud een aantrekkelijke rustplaats. In 1740 werd het eerste hotel gebouwd, 'De Tent'. Het hotel stond op stadhoudelijk grondgebied, ten westen van Oranjewoud. Oranjewoud werd na de dood van Johan Willem Friso in 1711 nog enkele jaren gebruikt door zijn weduwe en zijn zoon, maar toen de laatste in 1751 overleed, werd het slot nog maar zelden bezocht door de familie. Nadat in 1795 stadhouder Willem V door de Fransen

was afgezet, werden de stadhoudelijke bezittingen in beslag genomen. In 1803 en 1805 werden de beide vleugels van het huis en de oude Sickingastate op afbraak verkocht. In 1813 besloot men ook de landerijen te verkopen.

#### *Negentiende eeuw*

In de negentiende eeuw ontwikkelde het gebied zich tot een landgoederenreeks, waarin een aantal families een belangrijke rol speelde. De familie Van Scheltinga had al eerder de buitenplaats 'Pauwenburg' in handen gekregen en in 1823 kochten zij het landgoed Oranjewoud. Op de fundamenten van het oude huis lieten zij een nieuw huis bouwen in neoclassicistische stijl. In 1845 werd het huis aan de oostkant uitgebreid met een vleugel waarin het personeel werd ondergebracht.

De familie Van Scheltinga liet de inrichting van de Overtuin, ten zuiden van het huis, aanpassen aan de landschapsstijl van de hofuin. Een ander deel van het oorspronkelijke stadhoudelijke landgoed, ten zuidoosten van het huis Oranjewoud, was aan het begin van de negentiende eeuw in handen gekomen van een andere adellijke familie, de Bieruma Oostings. Zij lieten in 1821 in de noord-westhoek van het grondgebied een huis, genaamd 'Oranjestein', bouwen, dat werd gebruikt als zomerverblijf. De tuin bij het huis werd in 1821 ontworpen door de tuinarchitect Roodbaard, die later nog een aantal malen werd ingeschakeld toen de tuin werd uitgebreid. In 1854 werd het huis verbouwd om vanaf die tijd permanent te worden bewoond. In 1848 kocht de familie de boerderij 'Oranjehoeve', in het zuidoosten van het gebied, met een stuk land erbij waarop een verbindende singel werd aangelegd.

Na 1850 werd ten noordoosten van de boerderij een deel van de grond ingericht in landschapsstijl, met een vijver, een kronkelend padenplan en rododendrons. De rest van de grond was in gebruik als weiland of productiebos. In de loop van de negentiende eeuw kwam ook het huidige Reigersbos, ten zuiden van de Overtuin, in het bezit van de familie Bieruma Oosting. In 1841 erfde Pieter Heringa Cats, een kleinzoon van de stichter van Oranjestein, een aantal bossen en landerijen in het gebied, waaronder het perceel ten oosten van Oranjewoud, waarop hij in 1856 het buiten 'Klein Jagtlust' liet bouwen. Het huis Veenwijk en een deel van de tuin werden in 1845 verkocht aan Jan Berends Wouters. Een groot deel van de bossen bleef in handen van de familie Bienema. Na de dood van Julia Wouters in 1892 werd, zoals zij in haar testament had laten opnemen, de 'Julia Jan Woutersstichting' opgericht. Deze stichting heeft 'ten doel en zal worden gebruikt tot het doen verblijf houden voor hun leven met geheel onderhoud van ongehuwde en behoeftige dames uit den fatsoenlijken en beschaafden stand'. Om de dames te kunnen huisvesten, werd in 1901 een nieuw huis gebouwd op de fundamenten van het afgebroken Veenwijk.

In de negentiende eeuw nam de recreatie in het gebied een steeds grotere vlucht. Zo werd in 1834 bij de kruising van de Zandweg, de Krukmanslaan en de Tjeerd Roslaan 'Hotel Heidewoud' (later 'Tjaarda') gebouwd. In de decennia daarop werden verschillende attracties aangelegd, zoals een vijver, een koepel en een speeltuin. Ten westen van Oranjewoud werd in 1872 het logement en het café De Kom gebouwd. Het hotel De Tent werd van 1866 tot 1881 gebruikt

als woonhuis, daarna kreeg het gebouw zijn oude bestemming weer terug. Vanaf ongeveer 1880 werden er enige woonhuizen gebouwd aan de Krukmanslaan. Tussen 1832 en 1880 werd de Albertine Agneslaan aangelegd.

#### *Twintigste eeuw*

Aan het begin van de twintigste eeuw kwam het gebied in trek bij de gegoede burgerij, die ten westen ervan haar villa's bouwde. Later ontstond hier het huidige dorp Oranjewoud. De familie Bieruma Oosting liet in 1900 aan de huidige Koningin Julianaweg de boerderij 'Donglust' bouwen.

In 1901 trouwde Maria de Blocq van Scheltinga met de graaf van Limburg Stirum en in 1906 erfde zij de landgoederen Oranjewoud en Pauwenburg. In 1905 hadden zij een perceel gekocht op de hoek van de Bieruma Oostingweg en de Albertine Agnesweg om er een landhuis te bouwen in de stijl van de neorenaissance, dat zij 'Prinsenhof' noemden en dat in 1906 gereedkwam. Het huis werd in 1907 in dezelfde stijl verlengd. Bij het huis hoorde een eenvoudig ingerichte tuin. Ook lieten zij in 1911 ten zuiden van Pauwenburg, aan het eind van de Molenlaan de boerderij 'Stirumhoeve' bouwen.



Afbeelding 2 Klein Jagtlust

In het begin van de twintigste eeuw kwam de recreatie tot grote bloei. Dit hing onder meer samen met de economische opleving aan het begin van de jaren twintig. Vooral de dagrecreatie nam in die tijd sterk toe. Bovendien werd het door de invoering van de vrije zaterdagmiddag en het betaald verlof voor bredere lagen van de bevolking mogelijk om erop uit te trekken.

Voornamelijk voor inwoners van steden kwam het steeds meer in trek om uitstapjes in de natuur te maken. Het Oranjewoud werd één van de populairste bestemmingen voor een dagtochtje of schoolreisje in die tijd. Nieuwe

uitspanningen ontstonden en bestaande breidden het aanbod van attracties uit. De eigenaar van Hotel Heidewoud kocht in 1907 de 'Berg van Brongerga', ten oosten van Oranjestein.

In 1917 liet hij hier een houten uitkijktoren of Belvédère bouwen, die in 1924 werd vervangen door een exemplaar van gewapend beton. Bij het hotel werd in 1927 een doolhof aangelegd. Ook andere uitspanningen in het gebied legden in deze periode attracties aan. Het logement De Kom beschikte over een zogenaamd hoenderpark, een speeltuin en een kluizenaarswoning. In 1904 was in de bocht van de Prins Bernhardweg een koffiehuis gebouwd, dat later zou uitgroeien tot Hotel Weener, met eveneens attracties als een speeltuin en een onderaardse gang met spiegelgrot. Het gebied was voor mensen uit alle lagen van de bevolking in trek als plaats voor (dag)recreatie. Uiteindelijk is er van de uitspanningen in Oranjewoud slechts één overgebleven, Hotel Tjaarda (voorheen Heidewoud). Het oorspronkelijke pand werd in 1995 afgebroken en in 1996 werd op dezelfde plaats een nieuw, groter hotel gebouwd.

In de twintigste eeuw was het voor veel adellijke families onder meer door gestegen kosten steeds moeilijker de landgoederen in stand te houden. In 1911 verkocht de familie Bieruma Oosting het buiten Klein Jagtlust. In 1942 erfde Jhr. Martinus de Blocq van Scheltinga de bezittingen. Tot 1953 bewoonde hij het huis, tot hij gedwongen was het huis, de omringende tuin en de Overtuin te verkopen en verhuisde naar de Prinsenhof. In 1959 werden alle bezittingen van de Van Scheltinga's verkocht aan een verzekeringsconcern.

Het huis Pauwenburg werd in 1970 afgebroken. Op deze plek staat nu een woonhuis. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn ook veel tuinhuisen, koepels en dergelijke verdwenen. Een nieuwe ontwikkeling in dit verband is het museum 'Belvédère' dat in 2004 zijn poorten opende. De realisering van dit nieuwe gebouw op de centrale dichtlas ten noorden van het huis Oranjewoud ging gepaard met het herstel en een vergroting van de noordelijke tuinaanleg.

## **2.2. Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur**

Het gebied Oranjewoud heeft een herkenbare ruimtelijke structuur, waarin de diverse perioden en ontwikkelingen nog steeds herkenbaar zijn. De buitenplaatsen Oranjewoud en Oranjestein en de bijbehorende tuinen liggen op een centrale plaats in het gebied. Deze tuinen zijn ingericht als parkachtige tuinen in landschapsstijl. Het gebied daaromheen kenmerkt zich door een hoge mate van beslotenheid door de omvangrijke boscomplexen, afgewisseld met open weides en hakhoutpercelen met een veelal noord-zuidgerichte oriëntatie. De open ruimten zijn in het algemeen in gebruik als weiland, terwijl de besloten ruimten zijn beplant met bos. Het gebied heeft hierdoor een groen karakter.

Behalve de al genoemde buitenplaatsen Oranjewoud en Oranjestein, kent het gebied nog drie andere buitenplaatsen, die mede bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van het gebied. Dat betreft de landhuizen Veenwijk in het zuidwesten van het gebied langs de Schoterlandseweg, Prinsenhof langs de Bieruma Oostingweg en Klein Jagtlust ten noorden van de Koningin Julianaweg.

Belangrijke structuurbepalende elementen zijn de noord-zuidgerichte lanen. De Flapsingel, de centrale as van het landgoed Oranjewoud, is de langste laan in het gebied. Vanuit het noorden biedt deze laan een fraaie zichtlijn, waarbij ook het open gebied ten zuiden van de Schoterlandseweg van belang is. De lanen zijn voorzien van laanbeplanting, meestal een enkele of dubbele rij eiken of beuken. Veel van de lanen zijn onverhard. Dit kenmerk is mede bepalend voor het karakter van het gebied. Ook de Prinsenwijk, een watergang die vanaf de Woudsterweg in het noorden doorloopt tot aan de Tjonger, is een belangrijk structuurbepalend element.

De kamerstructuur van het landschap wordt daarnaast bepaald door het uitgebreide patroon van (oprij)lanen. Ook het museum Belvédère met de daarbij behorende landgoedinrichting is een bepalend element in het gebied.

Hoewel de structuur van het gebied noord-zuid gericht is, lopen de belangrijkste wegen van west naar oost. Ter hoogte van de landgoederen lopen deze wegen recht, terwijl ze verder een bochtiger verloop kennen. Er is soms sprake van een bajonetvorming verspringend verloop ter plaatse van de noord-zuidgerichte lanen. De eerste oost-westverbinding verloopt via de Prins Bernhardweg - De Blocq van Scheltingaweg - Lindelaan en de Marijkemuoiwei. Verder naar het zuiden ligt de verbinding Koningin Julianaweg - Bieruma Oostingweg - Weversbuurt. Daarnaast zijn er een aantal minder belangrijke wegen. Deze verlopen weer in noord-zuidrichting. Dit betreft vooral de Krukmanslaan, Tjaarda's laan, de Woudsterweg - Van Limburg Stirumweg - Domineessingel, alsmede de Albertine Agnesweg. Deze beide laatste verbindingen zijn onderdeel van de historische lanenstructuur.

Kenmerkend voor het gebied zijn ook de overgebleven recreatie-elementen. Dat betreft vooral Hotel Tjaarda in het westen op het kruispunt van de Koningin Julianalaan, de Bieruma Oostingweg en Tjaarda's laan. Hoewel het in 1996 volledig nieuw is opgetrokken, is het door de ligging op een kruispunt van vijf wegen nog steeds een gezichtsbepalend element in het gebied. In Tjaarda's bos bevindt zich verder de Belvédère, den betonnen uitkijktoren uit 1924.

Woningen komen verspreid in het gebied voor. Langs de Prins Bernhardweg/ Krukmanslaan en langs de Marijkemuoiwei is sprake van een concentratie van woningen. De voormalige boerderijen concentreren zich langs de noordzijde van deze linten, waardoor het agrarisch karakter en de open weidegronden hier overheersen. Aan de Marijkemuoiwei ligt een begraafplaats met klokkenstoel.

De randen van het gebied worden gekenmerkt door een scherpe overgang van het landgoederengebied naar het beekdal van de Tjonger in het zuiden, het veenweidelandschap in het noorden (De Knipe) en het landschap van de woudontginningen in het oosten (Katlijk-Mildam).

### **2.2.1 Karakteristiek van de bebouwing**

De bebouwing in het gebied manifesteert zich op verschillende manieren:

Het plangebied bevat een aantal panden van monumentale waarde. In de eerste plaats gaat het om de landhuizen Oranjewoud, Oranjestein en Klein Jagtlust. Deze zijn gebouwd in neoclassicistische stijl. Een opvallend kenmerk hierbij is de lichte kleur van het pleisterwerk. Deze huizen zijn zeer bepalend voor het karakter van het gebied. Dit geldt ook voor het voormalige gebouw van de Julia Jan Woutersstichting (nu kantoor) en het Prinsenhof, die in neorenaissancestijl zijn gebouwd. Al deze grote huizen, uitgezonderd het Prinsenhof, bestaan uit twee verdiepingen met een kap en nemen wat betreft schaal en architectuur een aparte plaats in. Bij deze buitenhuizen hoort meestal ook een aantal dienstwoningen en bijgebouwen, die in stijl en kleur zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

Een aparte plaats wordt ingenomen door het voormalig buiten Veenwijk, nu in gebruik als kantoor. Feitelijk ligt Veenwijk niet in Oranjewoud, maar hoort dit bij het dorp Oudeschoot. Ruimtelijk gezien is het bovendien gescheiden van het kerngebied door tussenliggende open weilanden. Dit geldt ook voor het voormalige landgoed Pauwenburg.

Op verschillende plaatsen komen (voormalige) boerderijen voor. Een aantal daarvan is in latere jaren ingrijpend verbouwd. Deze boerderijen zijn echter wel van belang voor de structuur van het gebied. Boerderijen liggen zowel op prominente plekken in het gebied als ook langs in de bebouwingslinten. De boerderijen Stirumhoeve, Donglust en Oranjehoeve liggen op prominente, plaatsen in het gebied.

De meeste boerderijen zijn stelpen. Zij hebben over het algemeen een korte rooilijn evenwijdig aan de weg, staan met de bebouwing op de kop van de kavel en overwegend met de noklijn dwars op de straat. Op enkele plaatsen zijn oudere boerderijen vervangen door nieuwbouw. Daarbij is er naar gestreefd om de karakteristieke elementen (zoals de lange en brede daken) terug te laten komen.

De overige woonbebouwing bestaat uit een verzameling van verschillende stijlen, uit de periode vanaf ongeveer 1900-1940, met ook een aantal woningen van recentere datum. De meeste daarvan liggen in de onregelmatig bebouwde linten met bebouwingsclusters van woonhuizen langs de Prins Bernhardweg, de Marijkemuoiwei en de Krukmanslaan. De bebouwing concentreert zich bij de eerste twee aan de noordzijde van het lint, bij de laatste aan de westzijde. Deze linten worden onderbroken door grotere kavels met wat grotere woningen. Het gaat hier veelal om gebouwen in één bouwlaag met kap, maar ook twee bouwlagen met kap komen voor. Vaak staan de woningen met de nok haaks op de weg, maar ook andere nokrichtingen komen voor. Dit laatste komt vooral voor bij de wat nieuwe woningen.

Op twee plaatsen zijn concentraties van bebouwing ontstaan: langs het noordelijke deel van de Marijkemuoiwei en langs de Prins Bernhardweg. Vooral op de plek waar de Prins Bernhardweg de Krukmanslaan en De Blocq van Scheltingaweg bij elkaar komen, is een dorpsachtige concentratie ontstaan. Hier en daar komen ook woningen voor die door hun moderne(re) architectuur op zich staan en weinig aansluiting hebben met de bestaande lintstructuren.

De overige bebouwing vormt een aparte categorie. Zo is er in de tuinen nog een aantal tuinhuisjes aanwezig. Een zeer opvallend bouwwerk is verder de Belvédère, een uitkijktoren van gewapend beton, die boven het bos uittorent. Het huidige Hotel Tjaarda speelt, ondanks de nieuwbouw uit 1996, nog steeds een belangrijke rol in de structuur van het gebied, door zijn ligging op het knooppunt van vijf wegen. Verder is het museum Belvédère een bijzonder element zowel door de situering haaks over het water van de Flapsingel als door de vorm van het gebouw. Het gebouw zelf valt net buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Langs de Prins Bernhardweg ligt ten slotte nog de Albertine Agnesschool



Afbeelding 3 Ruimtelijke structuur

## 2.2.2 Karakteristiek van de onbebouwde gronden

In de eerste plaats zijn er de parkachtige tuinen die verbonden zijn met een buitenhuis. Dit zijn de tuin bij Oranjewoud, de Overtuin (oorspronkelijk onderdeel van het landgoed Oranjewoud, maar door de aanleg van de Lindelaan daarvan afgesplitst als zelfstandig element), de tuin bij Oranjestein en de tuin bij Klein Jagtlust. Deze tuinen kenmerken zich door slingerende paden, strategisch aangelegde hoogteverschillen en zichtlijnen.

Ten tweede zijn er de bossen met slingerende wandelpaden, namelijk het Reigersbos, het bos bij Veenwijk en Tjaarda's bos. Het Reigersbos is het enige bos dat volledig uit naaldbomen bestaat, de overige bossen zijn loofbossen of gemengde bossen. Ten derde zijn er de overige bossen (van oorsprong meestal productiebossen) die worden gekenmerkt door rechthoekige percelen met daartussen lanen die in noord-zuidrichting lopen. In het zuidoosten van het



gebied ligt het Harinxmabos, dat hiervan een voorbeeld is. In die delen zijn vooral de noord-zuidstructuur en de afwisseling tussen bos- en weidepercelen van belang, waarbij de exacte locatie van deze percelen minder belangrijk is.

De meeste open gedeelten zijn in gebruik als weiland of grasland. Vaak worden ze begrensd door een houtwal of een laan met laanbeplanting, die transparant is, maar tegelijkertijd ook bijdraagt aan een gevoel van beslotenheid.

Van belang is dat de noordelijke bebouwing grenst aan het open landschap, waardoor het agrarische, landelijke karakter op die plaatsen de boventoon blijft voeren en de overgang naar het gebied ten noorden van de zandrug, ook bij toekomstige ontwikkelingen, herkenbaar blijft. Waren de recreatieve voorzieningen voorheen verspreid over het gebied te vinden, nu zijn deze geconcentreerd bij het Hotel Tjaarda. Het hotel ligt bovendien op een kruispunt van vijf lanen. Door de aanwezigheid van het hotel, de speeltuin en parkeergelegenheid is deze plaats de kern van de recreatie.

Verder maken de wandelmogelijkheden in de Overtuin, het Reigersbos, het bos van Pauwenburg en Tjaarda's bos met de Belvédère het gebied nog steeds aantrekkelijk voor (dag)recreatie. In het algemeen is het contrast tussen visueel open en gesloten gebied van groot belang in Oranjewoud.

De wegen in het gebied zijn eenvoudig van profiel (veelal onbestraat) en worden begrensd door groene bermen met een dichte laanbeplanting. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht.

### **2.3. Functionele hoofdstructuur**

#### **2.3.1 Landschap**

Het plangebied is een cultuurlandschap dat is gelegen op een zandrug die van zuidwest naar noordoost is gericht. Het heeft een voornaam karakter door de aanwezigheid van vele buitens en wordt gekenmerkt door een grote mate van beslotenheid door de omvangrijke boscomplexen, afgewisseld met open weides en hakhoutpercelen. De afleesbaarheid van het landschap is groot: de ontwikkelingen uit diverse perioden hebben een herkenbare landschappelijke structuur opgeleverd.

#### **2.3.2 Bos en Natuur**

Een groot deel, ongeveer 50%, van het plangebied is beplant met bos. Het grootste deel daarvan is in eigendom bij Staatsbosbeheer, andere delen maken onderdeel uit van de landgoederen Oranjestein en Oranjewoud. Daarbij is veelal sprake van afwisseling tussen bos enerzijds en open gebieden anderzijds. Daarnaast is vrijwel het gehele plangebied onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit geldt zowel voor de bosgebieden als open gebieden.

### **2.3.3 Landbouw- Aanverwante agrarische bedrijven**

Vroeger was het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied in gebruik als grasland. Tegenwoordig is de landbouwkundige betekenis van het gebied beperkt. Er is in het gebied nog één agrarisch bedrijf (de Oranjehoeve aan de Schoterlandseweg) gevestigd. Aan de Koningin Julianalaan staat hoeve Donglust waarop tot voor kort een agrarisch bedrijf actief was. De opstallen staan nu leeg en naar een nieuwe functie wordt nog gezocht. Aan de Marijkemuoiwei is een paardenhouderij gevestigd. Diverse open percelen in het gebied worden (nog) wel gebruikt als grasland of voor de teelt van producten.

### **2.3.4 Niet-agrarische bedrijven en kantoren**

Omdat het plangebied voor een belangrijk bestaat uit buitenplaatsen met de daarbij behorende landerijen, komt in het gebied geen (niet-agrarische) bedrijvigheid voor. Uitzonderingen daarop betreft de eventuele beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis en de buitenplaatsen Oranjewoud, Veenwijck en Klein Jagtlust. Veenwijck is in gebruik als kantoorpand. In het verleden was hier het hoofdkantoor van een zorginstelling gevestigd en later het kantoor van een handelsfirma. Ook thans is het pand als kantoorruimte in gebruik. Huize Oranjewoud en Klein Jagtlust deden of doen dienst als representatieve ontvangst- en vergaderruimte ten behoeve van een bankinstelling respectievelijk een groot bedrijf.

### **2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied zijn twee maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Prins Bernhardweg bevindt zich de Albertine Agnesschool. Deze school heeft een onderwijsfunctie voor het dorp Oranjewoud. In het noorden van het gebied, dat is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht, ligt het museum voor moderne kunst Belvédère. Dit trekt bezoekers vanuit de hele provincie en daarbuiten. Dit museum is voor autoverkeer alleen bereikbaar vanaf de Woudsterweg via De Knipe of vanuit Heerenveen (wijk Skoatterwâld). Het gebouw waarin het museum is ondergebracht valt buiten het plangebied. Het bijbehorende landgoed valt deels wel binnen het plangebied.

### **2.3.6 Infrastructuur**

Het gebied wordt doorsneden door twee oost-west verlopende ontsluitingswegen: te weten de Koningin Julianaweg - Bieruma Oostingweg enerzijds en de verbinding Prins Bernhardweg – Marijkemuoiwei anderzijds.

Een aantal jaren geleden is het verkeerscirculatieplan Oranjewoud uitgevoerd. Hieraan lag het uitgangspunt ten grondslag om het doorgaande verkeer uit het gebied te weren. Daartoe zijn op een aantal plaatsen ‘parkeeropvangplaatsen’ aangelegd zoals aan de Bieruma Oostingweg en aan de Blocq van Scheltingaweg. Voor autoverkeer is het parkgebied alleen toegankelijk via een systeem van insteekwegen waarbij het kerngebied door het treffen van verkeersmaatregelen verboden gebied is voor niet-bestemmingsverkeer. Vanuit het westen is de Koningin Julianaweg de belangrijkste toegang en vanuit het

oosten de Bieruma Oostingsweg. Voor langzaam verkeer is het plangebied aan alle zijden ontsloten.

### 2.3.7 Recreatie en toerisme

Van oudsher heeft Oranjewoud een belangrijke recreatieve functie voor Heerenveen en omgeving. In vorige eeuwen was dit vooral in de vorm van woongenot voor gegoede lieden. De speeltuin, de bossen, de Overtuin en de uitkijktoren Belvédère zijn belangrijke elementen in het gebied. Verblijfsrecreatie is van minder groot belang voor het gebied. In het plangebied zelf bevindt zich een hotel, terwijl in de onmiddellijke nabijheid zich twee terreintjes met recreatiewoningen, evenals een kleinschalig kampeerterrein bevinden. Voor waterrecreatie is het gebied niet bereikbaar.

Op het kruispunt van de Bieruma Oostingweg, de Tjeerd Roslaan en de Koningin Julianaweg, in het centrum van het gebied, staat Hotel Tjaarda. Dit is het enige overgebleven recreatie-element in het parkgebied. Het hotel heeft behalve haar 70 kamers ook faciliteiten voor vergaderingen en partijen. Direct ten noorden van het hotel, aan de overzijde van de Koningin Julianaweg staat de bij het hotel behorende Oranjerie met speeltuin. Een bijzonder recreatie-element betreft is verder uitkijktoren Belvédère aan de Bieruma Oostingweg. Dit was de eerste uitkijktoren van gewapend beton in Nederland.



*Abbeelding 4 Hotel Tjaarda, gezien vanaf de Bieruma Oostingweg*

### 2.3.8 Monumenten

Het plangebied bevat veel Rijksmonumenten. Het gaat hier om zowel gebouwen als terreinen, tuinen en begraafplaatsen. Het navolgende overzicht bevat een opsomming van alle Rijksmonumenten in het gebied.

<b>Oranjewoud</b>	
Bieruma Oostingweg 1	Landhuis Princenhof met bijbehorend koetshuis (1906)
Bieruma Oostingweg 5	'Jagershuisje'
Bieruma Oostingweg 11	Tuinmanswoning (1840)
Lindelaan 1	Landhuis Oranjewoud (1829) met historische tuin- en parkaanleg, koetshuis, toegangshek op bakstenen brug, Chinese toren, dubbele smeedijzeren balustrade van boogvormige brug, ornamenteel eendenhok, vaas, begraafplaats, tuinpriest, bakstenen mu(u)r(en) met druivenkas
Marijkemuoiwei 7	Huis Klemburg (1795)
Koningin Julianaweg 45	
Koningin Julianaweg 73	Landhuis Klein Jagtlust (1856), inclusief tuin, hek, tuinvaas, prieeltje, koetshuizen en tuinmanswoning
t.h.v. Marijkemuoiwei	Grafkelder (voor 1916)
Albertine Agneswei 2	Dienstwoning ten behoeve van landhuis Oranjewoud
Van Limburg Stirumweg 2	Landhuis Oranjestein (1821) met parkaanleg, koetshuis met schuur, dienstwoningen, oranjerie, kassen en muren, prielen, hekken en dambruggen en ijskelder en tuinsieraden
t.h.v. Bieruma Oostingweg	Belvédère (1924) met wandelpark en toegangshek
<b>Oudeschoot</b>	
Tjeerd Roslaan 4	Landhuisje van een verdieping met gotiserende vensters
Schoterlandseweg 43-45,	Landhuis Veenwijk tuinmanswoning, bos- park en tuinaanleg.
Schoterlandseweg 63,	Boerderij Oranjehoeve (1897)

Tabel 2 Overzicht Rijksmonumenten

### Gemeentelijke monumenten

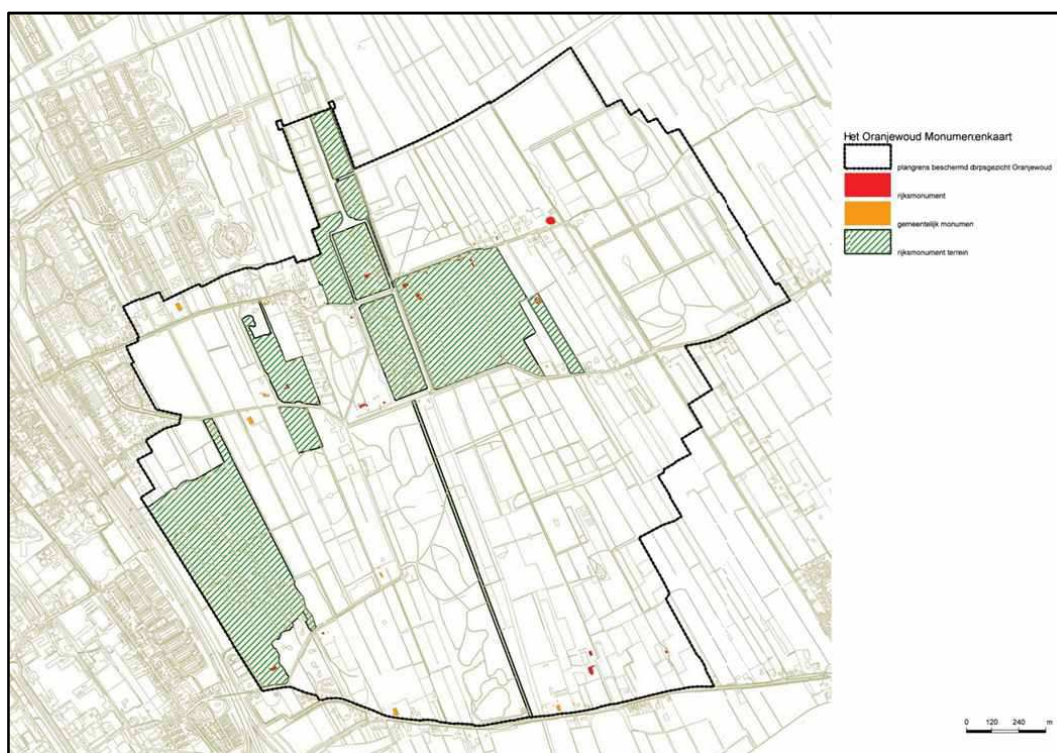
Behalve Rijksmonumenten kent het gebied ook een groot aantal gemeentelijke monumenten. Deze zijn in onderstaande tabel 2 opgesomd.

<b>Oudeschoot</b>	
Tjeerd Roslaan 13	Woonboerderij
Schoterlandseweg 39	1936 - invloed Delftse School
Schoterlandseweg 41	Pastorie -1881 - traditioneel - woonhuis
Schoterlandseweg 47	Woonboerderij -1904 - traditioneel/eclecticisme
Schoterlandseweg 43	Tuinmanswoning -1901 - directiewoning - woonhuis
Schoterlandseweg 57	Woonboerderij (kop-romp) - circa 1850
Schoterlandseweg 61	Arbeiderswoning -1890 - traditioneel - woonhuis
Schoterlandseweg 92	Woonhuis - circa 1925 - 1999 sloopvergunning
<b>Oranjewoud</b>	
Prins Bernhardweg 12	Woonhuis - 1854 - ambachtelijk-traditioneel - Brouwer
Prins Bernhardweg 14	Dienstwoning - circa 1870 - eclecticisme - woonhuis
Prins Bernhardweg 31	Boerderij - Semper Virens - stelp -1875 - neoclassicisme -
Prins Bernhardweg 41	
Prins Bernhardweg 73	Woonhuis (rentmeester) - circa 1916/1950 - arch. G.
Lollius Ademalaan t.o.39	Joodse begraafplaats - eerste helft twintigste eeuw
Marijkemuoiwei 1	Woonhuis - 1932 - interbellum architectuur

Marijkemuoiwei 22	
Bieruma Oostingweg 13	Woonhuis -1884 - architect G. Brouwer
Koningin Julianaweg 41	Woonhuis - circa 1915 - invloed vernieuwingsstijl
Koningin Julianaweg 43	Woonhuis - circa 1915 - invloed vernieuwingsstijl
Koningin Julianaweg 55	Boerderij - 1860 - stelp - woonboerderij
Koningin Julianaweg 71	Woonhuis v/h dienstwoning, circa 1870
Koningin Julianaweg 75	Woonhuis, circa 1880, waterstaatsstijl, Douma (arch.)
Koningin Julianaweg 94	Boerderij (stelp), Donglust, 1900, traditioneel
Koningin Wilhelminaweg 61	Woonhuis, Janna, circa 1930, expressionisme
Mildam	
Weversbuurt 22	

Tabel 3 Overzicht gemeentelijke monumenten

Als uitvloeisel van het recent vastgestelde Cultuurhistorisch Beleid zijn de boerderijen op de percelen Weversbuurt 22 en Prins Bernhardweg 41, alsmede de woning Marijkemuoiwei 22 genomineerd om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. De daarvoor bedoelde procedure moet nog worden opgestart.



Afbeelding 5 Monumenten

### **3. BELEID**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### *MIP/Monumentenwet 1988*

In het kader van de Monumentenwet 1988 is het Rijk bevoegd om beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen of de aanwijzing in te trekken (artikel 35 Monumentenwet 1988). Het rechtsgevolg van een aanwijzing als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht is dat de gemeenteraad een bestemmingsplan moet vaststellen of anderszins een planologische bescherming dient te bieden aan het gebied (artikel 36 Monumentenwet 1988). In die zin kan een aanwijzing tevens dienen als stimulans voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Nederland telt meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot voor het jaar 1850. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen heeft bij besluit van 29 juni 2012 het gebied aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Dit aanwijzingsbesluit is voortgevloeid uit het Monumenten Inventarisatie Project is waarbij ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk is geïnventariseerd.

##### *Modernisering Monumentenzorg (MoMo)*

In de beleidsbrief modernisering Monumentenzorg heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn voornemens geformuleerd voor de modernisering van de monumentenzorg<sup>1</sup>. Deze modernisering behelst dat in de toekomst de zorg voor monumenten wordt gestoeld op drie pijlers te weten:  
pijler 1: cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening;  
pijler 2: krachtiger en eenvoudiger regelgeving;  
pijler 3: bevorderen van herbestemmingen.

Voor het bestemmingsplan is vooral de eerste pijler van belang. De minister heeft geconstateerd dat het beschermen van monumenten, stadsgezichten en de beoordeling van cultuurhistorische waarden niet meer afdoende is. Niet alles kan als monument worden aangewezen, maar ze zijn wel onderdeel van de manier waarop wij ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is onlangs aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de bepaling toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2009-2010, 32 156, nr. 1.

grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan worden verankerd.

Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgescreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. Het systeem van borging via de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) dat al gold voor archeologie is nu als het ware uitgebreid tot alle cultuurhistorische waarden. De verankering van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met de modernisering van de monumentenzorg is daarom de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen geschrapt om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument. In plaats daarvan kunnen burgers en belangengroepen in inspraakprocedures al in een vroeg stadium bij de voorbereiding van een bestemmingsplan hun visie geven op het cultureel erfgoed. Dit leidt er overigens niet toe dat elk bouwplan zal worden getoetst op cultuurhistorische waarden. Er is geen toets achteraf, maar helderheid vooraf, in het bestemmingsplan.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Streekplan Fryslân / Provinciale Verordening**

In de Wet ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen strategische visie 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.

. Het Streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat juridisch bindende uitspraken over de provinciale belangen die moeten doorwerken in de bestemmingsplannen. De Verordening Romte is op 15 juni 2011 door Provinciale Staten vastgesteld.

Centraal element in het provinciaal beleid is het bieden van ruimtelijke kwaliteit. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied moet daarom ook een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevatten. Bovendien moet een ruimtelijk plan dat voorziet in een

uitbreidingslocatie, nieuwe infrastructuur of aanpassing van infrastructuur, een nieuwe recreatieve voorziening of uitbreiding van een recreatieve voorziening; agrarische bedrijven, inclusief glastuinbouwbedrijven of windturbines, voorzien in een zorgvuldige inpassing binnen de kernkwaliteiten per landschapstype.

Centraal in de visie van de provincie staan de relaties tussen steden en platteland. Het is in de ogen van de provincie zinvol om beide gebieden vooral als aanvullend ten opzichte van elkaar te beschouwen. Vanuit deze wisselwerking zet de provincie in op concentratie van de verstedelijking in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Een aantal thema's worden in het ontwerp nader uitgewerkt. In het navolgende worden die thema's genoemd die relevant zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van met elkaar samenhangende natuurgebieden met belangrijke (inter)nationale natuurwaarden. De EHS vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van natuur in de provincie. De provincie zet daarom in op de realisering, bescherming en ontwikkeling van een duurzame EHS en het versterken de samenhang van de EHS door ecologische verbindingen (Ecologische Verbindingszones, EVZ's).

De EHS-gebieden dienen een passende natuurbestemming te krijgen waarbij de gebruiksregels zijn gericht op het behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor Oranjewoud geldt daarbij dat recreatief medegebruik, zoals paden, aanleg-, opstap- en picknickgelegenheden, is toegelaten. Agrarisch gebruik binnen de EHS blijft wel mogelijk, maar onomkeerbare gevolgen voor een latere natuurontwikkeling zijn niet toegestaan.

In de provinciale verordening komt het voorafgaande tot uitdrukking in de bepaling dat nieuwe ruimtelijke plannen in of in de nabijheid van de EHS op grond van (inter)nationale regelgeving niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Dit is alleen anders indien er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang' (het 'nee, tenzij'-principe).

Wanneer een nieuw ruimtelijk plan op grond hiervan als onontkoombaar kan worden aangemerkt en aantoonbaar aan deze criteria voldoet, wordt schade zoveel mogelijk door mitigerende maatregelen beperkt. Resterende schade wordt gecompenseerd.

### *Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten*

De provincie stimuleert passend hergebruik van monumenten. Zowel volledige restauratie als het creatief omgaan met bouwkundige historische gegevens leiden veelal tot kwalitatief goede resultaten. Ook een passend (her)gebruik van historische buitenplaatsen is van belang om de cultuurhistorische betekenis



daarvan te behouden. Ook het vastleggen en de bescherming van de essentiële kenmerken van de historische buitenplaatsen is belangrijk.

Voor de beschermde stads- en dorpsgezichten is het belangrijk dat de essentiële kenmerken worden vastgelegd. Ruimtelijke aanpassingen in veranderende omstandigheden en behoeften zijn mogelijk wanneer dit met respect gebeurt. De provincie gaat er verder van uit dat er een expliciete afweging plaatsvindt tussen de sociaaleconomische vitaliteit van steden en dorpen en het behoud van de historische kenmerken van de beschermde gezichten. Initiatieven waarbij de invloed van reclame-uitingen in beschermde stads- en dorpsgezichten wordt geminimaliseerd, kan rekenen op ondersteuning. Dit vergroot de belevingswaarde van deze historische steden en dorpen. Dit is ook in het belang van het cultuurtoerisme.

#### *Recreatie en horeca*

De provincie streeft naar kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen en wil bevorderen dat de mogelijkheden van recreatie en toerisme als nieuwe sociaaleconomische drager ten volle worden benut. Kwaliteitsverbetering vraagt in een aantal gevallen om meer ruimte, zowel voor bestaande als voor nieuwe voorzieningen. Het Streekplan biedt deze ruimte. Sommige plannen voor recreatieve kwaliteitsverbetering staan op gespannen voet met ter plekke aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden. Met de inzet van kwaliteitsarrangementen is het mogelijk om eventuele belemmeringen op te heffen. Hierbij wordt ook de eventuele noodzaak tot compensatie van natuurlijke of landschappelijke waarden betrokken.

#### *Verblijfsrecreatie*

Bij verblijfsrecreatie legt de provincie het accent op de verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Daarbij wordt ruimte gezien voor uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment. Bij kampeerterreinen is ruimte tot in elk geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in elk geval 50 verblijfseenheden. Nieuwe initiatieven zijn mogelijk bij de stedelijke en regionale centra en de recreatiekernen. Uitbreiding van bestaande voorzieningen is ook daarbuiten mogelijk. In alle gevallen is echter een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vereist.

In de provinciale verordening is vastgesteld dat in een ruimtelijk plan een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend kan worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of een recreatiekern.

#### *Nieuwe en bestaande bedrijven in het landelijk gebied*

Naast de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging via de kwaliteitsarrangementen, is vestiging van bedrijven en voorzieningen in het landelijk gebied mogelijk wanneer dat om functionele redenen nodig is. Functionele binding gaat op voor agrarische bedrijven waar de bijbehorende grond als productiemiddel wordt

ingezet. Het gaat ook op voor recreatiebedrijven en bedrijven voor beheer van natuur en landschap die afhankelijk zijn van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.

Het kan bij uitzondering tevens gaan om (clustering van) bedrijven die sterk aan de landbouw zijn verbonden, zoals agrarische loonbedrijven en agrarische opslag, waarvan vestiging op een bedrijventerrein om diverse redenen ongewenst is. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landelijk gebied is daarbij randvoorwaarde. Voor bestaande bedrijven in het landelijk gebied, die daaraan niet functioneel zijn gebonden, is in beperkte mate ruimte voor uitbreiding, onder de voorwaarde dat de nieuwe (bedrijfs)situatie nog past in de omgeving.

#### *Vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing*

Nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied zijn toelaatbaar indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Bij hergebruik kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan: wonen en zorg, met dien verstande dat woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen; recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen; detailhandel, voor zover deze detailhandel verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is; dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.

Bij een recreatiefunctie en functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan, mits deze qua omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw moeten in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels worden gesteld, dat de bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven en de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving.

### **3.3. ROM- Zuidoost Friesland**

Eind jaren tachtig van de vorige eeuw is door het voormalig Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra de zogeheten ROM-aanpak Ruimtelijke Ordening en Milieu geïntroduceerd. Met deze aanpak werd een integratie van ruimtelijk beleid en milieubeleid nagestreefd. In Nederland zijn in dit kader destijds elf ROM-gebieden aangewezen, waaronder Zuidoost-Friesland. De deelnemende partijen hadden als gezamenlijk doel om in het gebied niet alleen de

milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, maar ook de woon-, werk- en leefomstandigheden te versterken. Uitgangspunt is dat de belangrijkste functies in Zuidoost-Friesland goed met elkaar in evenwicht moeten zijn. Het hoofddoel is daarmee: bevordering van de sociaal-economische ontwikkeling, de leefbaarheid en de waarden van natuur, milieu, een landschap in Zuidoost-Friesland. De ROM-afspraken hebben een looptijd tot 2018.

De kenmerken van de ROM-aanpak zijn:

- het optimaal benutten van kansen en kwaliteiten van het gebied;
- het bedenken van gebiedsgerichte oplossingen, waarbij maatwerk wordt geleverd;
- een integrale (samenhangende) benadering, zodat win-winsituaties worden gecreëerd;
- het gecoördineerd inzetten van instrumenten en middelen om de gewenste doelen te bereiken;
- realisering samen met de streek en de betrokkenen, dus van onderop.

De vorengenoemde ontwikkelingsvisie en kenmerken zijn vastgelegd in het door de Stuurgroep opgestelde Plan van Aanpak.

*a. Plan van Aanpak*

Het Plan van Aanpak ROM Zuidoost-Friesland en het bijbehorende Activiteitenprogramma maken deel uit van het Slotconvenant dat door de deelnemende partijen is ondertekend. Met het oog op de toekomst is het volgende hoofddoel geformuleerd: “Door het ROM-project bevorderen van de sociaaleconomische ontwikkeling, de leefbaarheid en de waarden van natuur, milieu en landschap van Zuidoost-Friesland”. Om dit doel te kunnen realiseren en te komen tot een op alle fronten evenwichtige ontwikkeling zijn de volgende aanknopingspunten van belang:

- ontwikkelingsruimte voor de landbouw;
- watersystemen;
- uitbouwen van de natuur;
- recreatie en toerisme verder ontwikkelen;
- landschap en bosontwikkeling;
- versterken van wonen en werken.

*b. Uitvoering*

In het derde hoofdstuk van het Plan van Aanpak komt de uitvoering aan de orde. Veel uitvoeringsactiviteiten zijn snel na de vaststelling van het Plan van Aanpak van start gegaan. Dit geldt met name voor enkelvoudige projecten waarvan de locatie al vast stond. In andere gevallen is vaak nog een nadere planuitwerking nodig voordat daadwerkelijk kan worden begonnen met de uitvoering. In het Plan van Aanpak zijn vijf uitwerkingsgebieden voorgesteld, waarin deze vraagstukken spelen. Voor deze uitwerkingsgebieden zijn in de afgelopen jaren door gebiedscommissies gebiedsvisies opgesteld en is een

start gemaakt met de uitvoering ervan in het kader van de landinrichting. Eén van deze uitwerkingsgebieden betreft Oranjewoud-Katlijk.

*c. Gebiedsvisie Oranjewoud-Katlijk*

De gebiedsvisie Oranjewoud-Katlijk is op 27 juni 2002 vastgesteld. De gebiedsvisie is een integraal plan op hoofdlijnen voor het uitwerkingsgebied Oranjewoud-Katlijk. De gebiedsvisie vormt de basis voor de uitvoering. Naast de algemene doelstellingen voor het gehele ROM-gebied, zijn er voor het deelgebied Oranjewoud-Katlijk specifieke doelstellingen opgesteld.

Ten eerste zal in het uitwerkingsgebied Oranjewoud-Katlijk 50 ha EHS worden ingevuld. Daarnaast zijn voor het gebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het in stand houden en versterken van de cultuurhistorische waarden;
- landschappelijke ontwikkeling en uitbreiding van het bosgebied;
- het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatiefunctie en de woonfunctie;
- het aanpassen van de verkeersstructuur;
- het uitbouwen van de natuurwaarden in het bestaande bosgebied en het terugdringen van de verdroging;
- afstemming op de ontwikkeling van de oostelijk stadsrandzone van Heerenveen genaamd Skoatterwâld.

Om de maatregelen tot uitvoering te brengen en de gebiedsvisie te kunnen realiseren, is het gebied Oranjewoud-Katlijk geplaatst op het landelijke voorbereidingschema Landinrichting. Tevens is op 15 juni 2004 de landinrichtingscommissie Oranjewoud-Katlijk geïnstalleerd.

*d. Raamplan Landinrichting Oranjewoud-Katlijk*

Het op uitvoering gerichte raamplan is een integraal plan voor het hele ROM-uitwerkingsgebied Oranjewoud-Katlijk. De realisatie van het raamplan zal in delen plaatsvinden, de zogenaamde uitvoeringsmodules; een uitvoeringsplan voor een deel van het gebied of een deel van de voorgestelde maatregelen uit het raamplan. Het raamplan heeft voor het 'Beschermd Dorpsgezicht Het Oranjewoud' o.m. de volgende relevante doelstellingen:

Landbouw

- vrijwillige kavelruil;

Natuur

- het verbinden en het vergroten van natuurgebieden;
- tegengaan van verdroging en versnippering gebieden;
- extensiever beheer op agrarische gronden;
- invulling nieuwe natuur;
- aanleg faunapassages.

Landschap en cultuurhistorie

- het behoud en versterken van de openheid en beslotenheid in het coulisselandschap;
- verdichting tegengaan in open gebieden;
- in goede banen leiden van verstedelijkingsproces;
- verbeteren landgoedtuinen;
- cultuurhistorische wandelroute;
- behoud van hakhoutbosjes;
- aanleg landschappelijke verbindingsschakels.

#### Recreatie

- aanleg 1,5 km fietspad;
- aanleg wandelpaden;
- uitbreiding ruitpaden;
- bijdrage leveren aan het plan 'Kijk op Tjaarda's bos';
- fietsverbinding langs de A32.

Het raamplan en de eerste uitvoeringsmodule (aanleg EHS ten zuiden van Katlijk) zijn op 5 februari 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De tweede module omvat het Tjongergebied tussen Mildam, Heerenveen-Zuid en de Schoterlandseweg en is momenteel in voorbereiding. Een mogelijke derde module zou kunnen worden gesitueerd in het parklandschap Oranjewoud. Gewenste fysieke uitvoeringsmaatregelen vanuit de dorpsvisies (van de vier betrokken dorpen) zullen samen met mogelijke maatregelen die in het verdiepingsonderzoek naar voren komen, als input worden gebruikt voor deze derde module.

#### e. *Restopgave ROM-Zuidoost- Friesland*

Het ROM-project is op 1 november 2007 via een intentieverklaring formeel afgesloten. De doelstellingen en de gemaakte afspraken blijven staan, maar de ROM-organisatie en het plan van aanpak zijn beëindigd. Reden hiervoor was dat door de komst van de provinciebrede aanpak van plattelandsprojecten (sinds 2004) er een thematische dubbeling was ontstaan in de bestuurlijke werkwijze. De ROM-afspraken worden nu gerealiseerd via het Gebiedskader Zuidoost-Friesland en de diverse landinrichtingsprojecten. Daarnaast is onderzocht voor welke onderwerpen via welke sporen blijvende aandacht moet worden gewaarborgd. Dit is in een overdrachtsdocument als ROM-restopgave beschreven. Het Gebiedsplatform Zuidoost-Fryslân volgt de realisatie van deze restopgave. In het Gebiedskader zijn vier speerpunten benoemd. Voor het 'Beschermd dorpsgezicht Het Oranjewoud' zijn in dit verband relevant:

- duurzaam landschapsonderhoud;
- cultuurhistorie;
- restopgave ROM-project.

Het Gebiedskader is samen met het provinciaal Meerjarenprogramma Landelijk Gebied (pMJP) van belang om de Restopgave ROM in financiële zin (via externe subsidiering) te realiseren.

*f. Gebiedsfonds Groene Diensten Oranjewoud-Katlijk*

Duurzaam landschapsonderhoud is een belangrijk onderwerp binnen Zuidoost-Friesland. De Stuurgroep ROM heeft in oktober 2006 goedkeuring verleend aan een pilotstudie in Oranjewoud-Katlijk om nieuwe instrumenten te verkennen voor een duurzaam beheerd én toegankelijk landschap. Probleem is dat het Rijk alleen nog maar gelden beschikbaar stelt voor landschapsbeheer in Nationale Landschappen. Zuidoost-Fryslân heeft deze status niet. Toch zijn er veel bijzondere landschaps- en omgevingswaarden die dienen te worden gekoesterd en versterkt. Het landschap in Zuidoost-Fryslân wordt door zijn inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd. Gestart is met een pilot in Oranjewoud-Katlijk. Dit vanuit de ROM-doelstelling om dit voor de hele regio Zuidoost-Fryslân op te richten.

De verkenning naar het perspectief van een gebiedsfonds Oranjewoud-Katlijk is succesvol afgerond in februari 2008. Een systeem van Groene Diensten kan rekenen op draagvlak. Momenteel worden vervolgstappen genomen om het instrument groene diensten en het daaraan gekoppelde gebiedsfonds voor Oranjewoud-Katlijk definitief en uitvoeringsgereed te maken.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

*Dorpennota 1993*

In de Dorpennota 1993 is het planologisch beleid opgenomen voor de dorpen Oranjewoud, Oudeschoot, Mildam en Katlijk. Dit beleid is in hoofdzaak vooral gericht op handhaving van de bestaande functionele indeling van het gebied. Ten noorden van het dorp Oranjewoud is volgens de Dorpennota 1993 ruimte voor een uitbreidingslocatie van maximaal 150 woningen ('Oranjewoud-Noord', gerealiseerd laatste decennium van de vorige eeuw) en in Oudeschoot is nabij de Tjeerd Roslaan ruimte voor ongeveer 25 woningen ('Gaastra-tuinen', gerealiseerd rond 2001-2002).

*Beleidsnotitie Zendmasten (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 gemeente neergelegd hoe zij in ruimtelijke zin wil omgaan met het oprichten van antennemasten.

In de gemeente Heerenveen zijn gebieden met verschillende kenmerken: het landelijk gebied en de (hoofd)infrastructuur daarin, bestaande woonkernen en dorpen, nieuwe woongebieden (Skoatterwâld) en bedrijventerreinen. Voor elk van deze gebieden gelden zowel algemene als specifieke regels voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties. De uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke zonering. Uit het oogpunt van aantasting van het woongenot en de vrees bij een deel van de bevolking voor 'langere-termijn-gezondheidseffecten', is het uitgangspunt om installaties zoveel mogelijk te weren uit woongebieden. Om toch voldoende 'dekking' te verkrijgen, zullen in

sommige gevallen toch installaties moeten worden toegestaan op of bij woongebouwen, omdat geen alternatieven voorhanden zijn.

Conform het Nationaal Antennebeleid kan plaatsing op woongebouwen pas worden toegestaan, nadat toestemming van eigenaren is verkregen, voorlichting is gegeven aan bewoners en bewoners(commisseries) instemmen met plaatsing. Daarnaast dienen de belangen van de direct omwonenden nadrukkelijk mee te wegen bij de besluitvorming over antenne-installaties.

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

Op 22 april 2004 is het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland vastgesteld. In dit Landschapsbeleidsplan wordt eerst in zijn algemeenheid op basis van wensen, eisen en randvoorwaarden een aantal conclusies getrokken ten aanzien van het landschap. Het is van belang dat het landschap niet 'op slot' wordt gezet. Er dient ruimte te blijven voor de ontwikkeling van de landbouw en andere functies. Het behoud van de huidige identiteit wordt als belangrijk ervaren. Hierbij speelt de leefbaarheid in de verschillende dorpen een rol; herkenning en identiteit van het eigen dorp is van belang.

Op basis van het beleidskader, de autonome ontwikkelingen, de verschillende gebiedskenmerken binnen het plangebied en de algemene conclusies, is er een structuurvisie opgesteld. De hoofddoelstellingen voor de structuurvisie zijn het behoud en herstel van de landschappelijke identiteit en de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De gewenste landschappelijke structuur is aan de hand van de verschillende landschapstypen beschreven. Per landschapstype wordt een streefbeeld beschreven.

Het gebied van het onderhavige bestemmingsplan valt hoofdzakelijk onder het landschapstype 'landgoederenlandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door brede laanstructuren en bossen, afgewisseld met open ruimten. Aandachtspunten zijn de monumentale lanen die in verval dreigen te raken. De ecologische variatie van de productiebossen kan door omvorming worden verhoogd. Open ruimten dienen te worden gewaarborgd om de ruimtelijke variatie in stand te houden. Er moet verder gezocht worden naar passende (agrarische) beheersvormen of gebruik van de open ruimten.

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

De gemeente Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoerbeleid voeren, met het doel bereikbaar te blijven, de verkeersveiligheid te vergroten en het (leef)milieu te verbeteren. Het GVVP is kader voor verkeersbeleid en de te treffen maatregelen.

Voor het plangebied bevat het GVVP geen specifiek beleid. Vanuit de hoofddoelstelling, zoals deze hiervoor is omschreven, vloeit onder meer voort dat het bestaande wegennet wordt ingedeeld en ingericht volgens de principes van 'Duurzaam Veilig'. Voor het plangebied geldt dat er sprake is van één type weg, een erftoegangsweg type B. Uitgangspunt is om op erftoegangswegen een snelheidslimiet van 30 km per uur te hanteren.

*Beleid woonservicezones (2005)*

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.

Het dorp 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.

Oudeschoot is samen met Heerenveen-Midden, De Akkers en Mildam eveneens ingedeeld in één woonservicezone. In de dorpen zijn beperkte voorzieningen beschikbaar voor mensen met een zorgvraag. In Oudeschoot worden vanuit het dorps huis 'De Rank' welzijnsactiviteiten georganiseerd voor inwoners uit de wijk. Binnen deze woonservicezone zal in Heerenveen-Midden een voorzieningzone worden gerealiseerd met een Multifunctionele Accommodatie (MFA). In Oudeschoot is inmiddels een MFA gebouwd, waarin onder meer het welzijnswerk een plek krijgt. Deze MFA wordt aangewezen als steunpunt.

*Notitie gebouwen bij woningen (2008)*

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opnieuw vastgesteld. Op grond van dit beleid wordt bij recht 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt 100 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte. Afwijkingen hierop zijn mogelijk voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in het buitengebied tot 150 m<sup>2</sup>, alsmede voor monumenten in de bebouwde kom tot 150 m<sup>2</sup> en in het buitengebied tot 200 m<sup>2</sup>.

Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van een mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

*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 Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.



Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan. Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruimte creëren voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten dient te worden voorkomen. 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 er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

#### *Nota Cultuurhistorisch Erfgoed (2010)*

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat de geschiedenis van Heerenveen volop zichtbaar en tastbaar aanwezig is. 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 belangrijkere wegingsfactor wordt bij ingrepen in de ruimtelijke omgeving, anders gezegd een toetsingskader vormt bij het opstellen van structuur- en bestemmingsplannen.

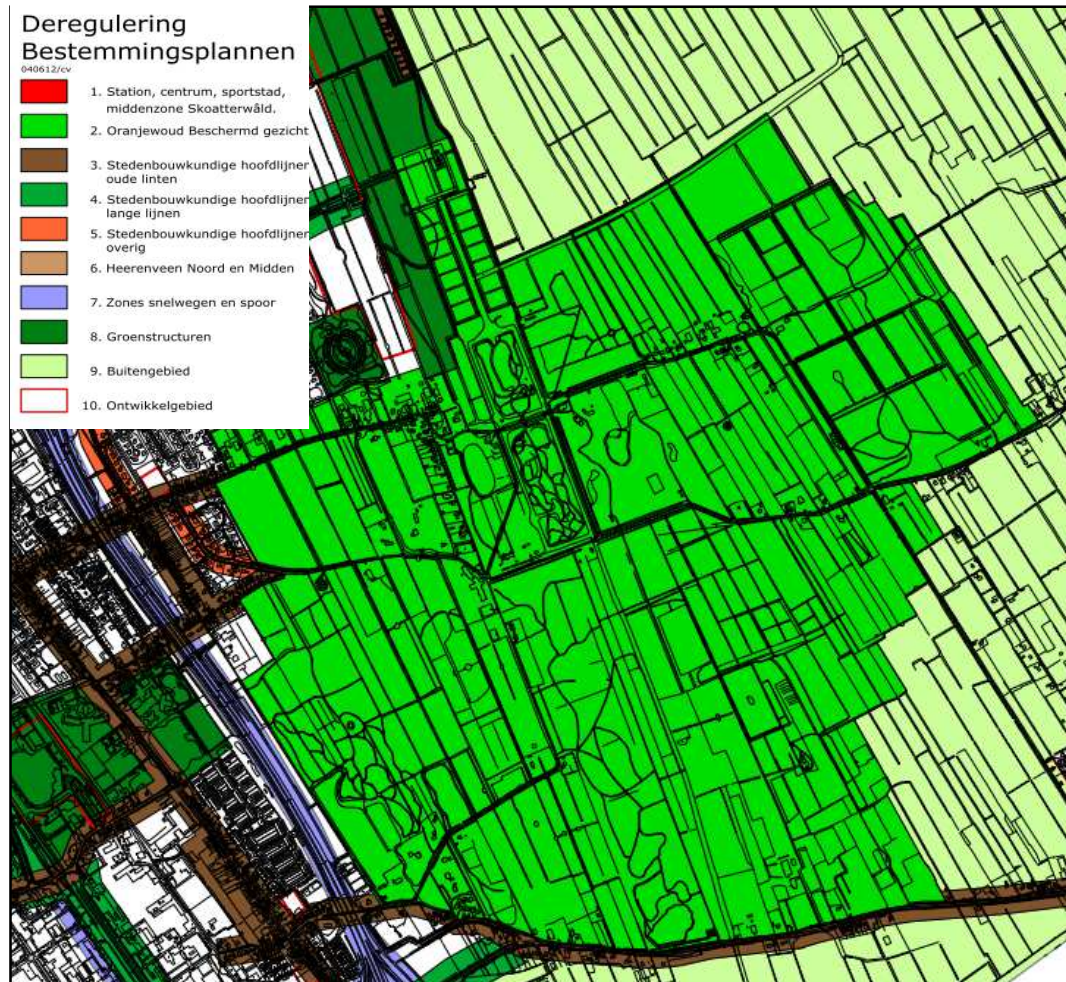
Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid moet worden overwogen 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 bouwvergunningaanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten.
- De gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota.
- Bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

### **3.5. 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.



Afbeelding 6 Gebiedsindeling deregulering bestemmingsplannen (uitsnede kaart 'de kracht van Heerenveen, raadsbesluit 11 juni 2012)

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 factoren gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. (zie afbeelding 6) Hier vraagt de bijzondere kwaliteit juist om meer sturing.

- 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/Oranje-Nassaulaan)
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen overig (o.a. K.R. Poststraat, Saturnus, Atalantastaat, 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 echter sprake van een basiskwaliteit. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden met een basiskwaliteit gelden alleen basisregels. 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 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 geldt als uitgangspunten voor het nieuwe, dereguleerde, welstandsbeleid de volgende basis:

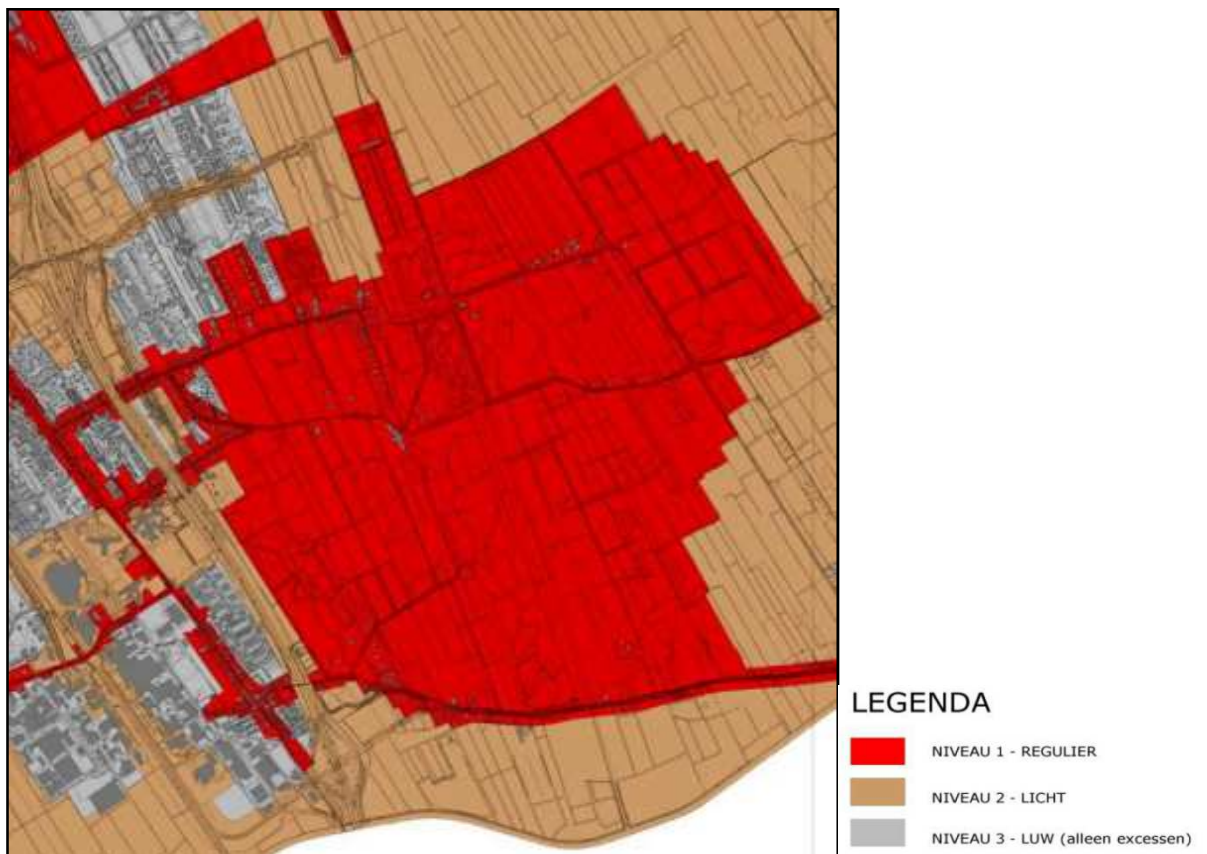
- Zoveel mogelijk ambtelijk afdoen. De nieuwe set sneltoetscriteria s voorkomende kleine bouwwerken een set standaardcriteria te maken die ambtelijk worden getoetst,
- De achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten.
- Aanscherpen excessenregeling
- Beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties

Op basis van de visiekaart (afbeelding 4) valt het plangebied in gebiedszone "*Oranjewoud Beschermd gezicht*". Het gebied heeft door de cultuurhistorische waarden een bijzonder hoge kwaliteit, zoals deze ook wordt beschreven in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht. Deze waarden komen o.a. tot uitdrukking in de lanenstructuur, de openheid in bebouwingsbeeld en de afwisseling in open en besloten gebieden. Deze waarden vragen om een (meer) gedetailleerde regeling, waarmee duidelijk is

dat hier niet gekozen kan worden voor de standaard-benadering voor een basiskwaliteit of een luw welstandstoezicht.

### 3.6. Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 8 weergegeven visiekaart 'De kracht van Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'welstandsgebiedenkaart' en de 'kaart van welstandsniveaus'. 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 7 gebiedsindeling en welstandsniveaus (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 vanwege de aanwijzing als Beschermd Dorpszicht onder welstandsniveau 1. In de Welstandsnota wordt geconstateerd dat het Oranjewoud één van de visitekaartjes van Heerenveen is, waarin aandacht tot en met de details nodig is. Het behoud van cultuurhistorische waarde van dit landschappelijk gebied staat voorop. Hierbij zijn de kwaliteiten doorzichten naar het open landschap van wezenlijk belang. De bebouwing die van invloed is op de beleving van het gebied, mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde gezicht.

#### **4. RELATIE MET DE DORPSVISIES**

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de dorpsvisies van Oranjewoud, Oudeschoot, Katlijk en Mildam. Daarbij zullen aan de hand van een aantal thema's de dorpsvisies worden nagelopen op elementen die voor het opstellen van het bestemmingsplan relevant (kunnen) zijn. In de dorpsvisies worden daarnaast meer zaken behandeld, maar niet alle zaken zijn van belang voor het bestemmingsplan.

##### **Dorpsvisie Oranjewoud**

In haar dorpsvisie heeft Plaatselijk Belang Oranjewoud de volgende punten aangegeven die mogelijk relevant kunnen zijn voor de inhoud van het bestemmingsplan.

##### **Landschap, natuur en groen**

- vaststellen structuur coulisselandschap in het kader van het Beschermd dorpsgezicht;
- vaststellen cultuurhistorische gebouwen;
- landschappelijke ontwikkelingen uitbreiden van het bosgebied;
- herstel bestaande lijnvormige elementen;
- ecologische zones verbinden;
- uitbouwen van de natuurwaarden en terugdringen van verdroging;
- instandhouding en versterken van cultuurhistorische waarden;
- vaststellen waardevolle cultuur en natuurlandschappen;
- mogelijkheid van het creëren van een geluidswal, langs de A32 tussen de fietstunnel van Oudeschoot en Oranjewoud.

##### **Verkeer en bereikbaarheid**

- onderzoek doen naar nieuwe ontsluitingsmogelijkheid in het gebied, in combinatie met parkeerterrein;

- bestaande parkeerplaatsen vergroten en nieuwe aanleggen aan de rand van het parklandschap.

#### Ruimtelijke ontwikkeling

- terughoudend zijn met herbestemmen van agrarische grond en natuurterreinen voor wonen en daarmee overeenkomende functies-/bestemmingen in het buitengebied;
- bestaande drie landgoederen moet worden behouden en het realiseren van een vierde landgoed moet worden onderzocht;
- opstellen van beeldkwaliteitsplan voor verbouw en nieuwbouw;
- randvoorwaarden voor bestaande en nieuwe gebouwen vanuit ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;
- mogelijkheden voor de school om te kunnen doorgroeien binnen de afspraken die gemaakt zijn over het voedingsgebied.

#### Bedrijvigheid en horeca

- geen bedrijventerrein in 'Het Oranjewoud';
- eenduidigheid in de planologische regeling(en) ten aanzien van bedrijvigheid;
- horeca activiteiten aan de rand van het parklandschap.

#### Recreatie en toerisme

- nieuwe horeca aan de rand van het gebied of dagrecreatie is mogelijk onder de voorwaarde dat het bijdraagt aan beleving en leefbaarheid van het park;
- evenwicht tussen tegengestelde belangen: geen slaapdorp, maar ook geen onbeperkte mogelijkheden;
- nieuwe initiatieven toetsen op: geluidsoverlast, terugdringen van autoverkeer, en kleinschalig van opzet;
- via zonering en afspraken gestimuleerd gebruik van de kwetsbare natuurterreinen, door recreanten, sportgroepen en daar aan gerelateerde opleidingen uit de regio.

### **Dorpsvisie Oudeschoot**

#### Bouwen en wonen

- nieuw- en verbouwplannen beoordelen op hun inpasbaarheid op de omgeving;
- het behouden van de betreffende gebouwen en beschermen van deze rijke historie.

#### Verkeer

- geen ontsluiting Oranjewoud tussen de Tjaarda en de Schoterlandseweg;
- een goed ingerichte carpoolplaats nabij de A32;
- behoud laanachtige wegen zonder fiets- en voetpaden.

#### Sociale omgeving en leefbaarheid

- bouw MFA.
- Bedrijven

- verminderen aantal bestemmingsplannen;
- aandringen op toewijzen van Het Oranjewoud tot 'Beschermd dorpsgezicht'.

#### Recreatie

- uitbreiden recreatiemogelijkheden Oudeschoot.

### **Dorpsvisie Katlijk**

#### Landschap, natuur en groen

- behouden landschap, geen grote veranderingen toestaan;
- behouden agrarische bedrijven, ruimte geven om te ontwikkelen;
- tegengaan elementen die landschap ontsieren (onder andere telecommasten, windmolens, recreatiepark).

#### Recreatie en toerisme

- behouden landschap en voorzieningen, geen ingrijpende wijzigingen toelaten;
- aanbrengen bewegwijzering;
- tegengaan ontwikkelingen van grootschalige verblijfsrecreatie, toelaten kleinschalige recreatie bij de boer;
- tegengaan ontwikkelingen van grootschalige dagrecreatie, toelaten kleinschalige voorzieningen.

#### Ruimtelijke ontwikkeling

- toestaan woningen voor starters en senioren voor zover er behoefte is,
- alleen in bestaande gebouwen/op bestaande percelen.

#### Bedrijvigheid

- behouden bestaande en toestaan nieuwe kleine bedrijven en bedrijvigheid;
- stimuleren recreatie en toerisme door toestaan minicamping of een horecavorm.

### **Dorpsvisie Mildam**

#### Landschap, natuur en groen

- verbeteren en versterken natuurlijke en landschappelijke waarden.

#### Bedrijvigheid

- vestiging bedrijvigheid toestaan, mits ze geen hinder of ontsiering oplevert

#### Recreatie en toerisme

- Uitbreiden wandelroutes (ecokathedraal, voorlichtingscentrum/Ecotuin, Weversbuurt) in en rond het dorp;
- aanleg fietsroute door bossen.



## **5. OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1. Inleiding**

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van het Rijk en de provincie en andere beleid van de gemeente, moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en waar door wetgeving ook regels aan worden gesteld.

### **5.2. Wegverkeerslawaaï**

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die (nieuwe) woningen en andere (nieuwe) geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaaï. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/uur-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan worden voldaan. Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/uur-zone. In dit gebied geldt dus geen voorkeursgrenswaarde.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek<sup>2</sup> komt naar voren dat bij de meeste wegen die niet zijn aangewezen als 30 km/uur-zone de 48 dB-contour tot 10 m ter weerszijden van de weg reikt en er dus niet of nauwelijks woningen binnen deze 48 dB-contour liggen. Een uitzondering geldt daarbij voor rijksweg A32 en voor de Schoterlandseweg. Voor de Schoterlandseweg ligt de contour tot op een afstand van 100 m buiten de weg. Hier liggen woningen binnen de contour. Aan de oostzijde van rijksweg A32 ligt de 48 dB-contour op een afstand van enkele honderden meters van de weg. Bij deze berekeningen is geen rekening gehouden met de nieuwe geluidswal.

### **5.3. Water**

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets<sup>3</sup> 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan. De weinige, veelal perceelgebonden ontwikkelingsmogelijkheden, in het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Voor het merendeel is het bestemmingsplan conserverend waarbij het plan de juridische regeling bevat voor de bestaande situatie. Het effect hiervan op het waterhuishoudkundige systeem is te verwaarlozen. Het verhard oppervlak kan

---

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek ligging 48 dB-geluidscontour ten gevolge van wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, juli 2009.

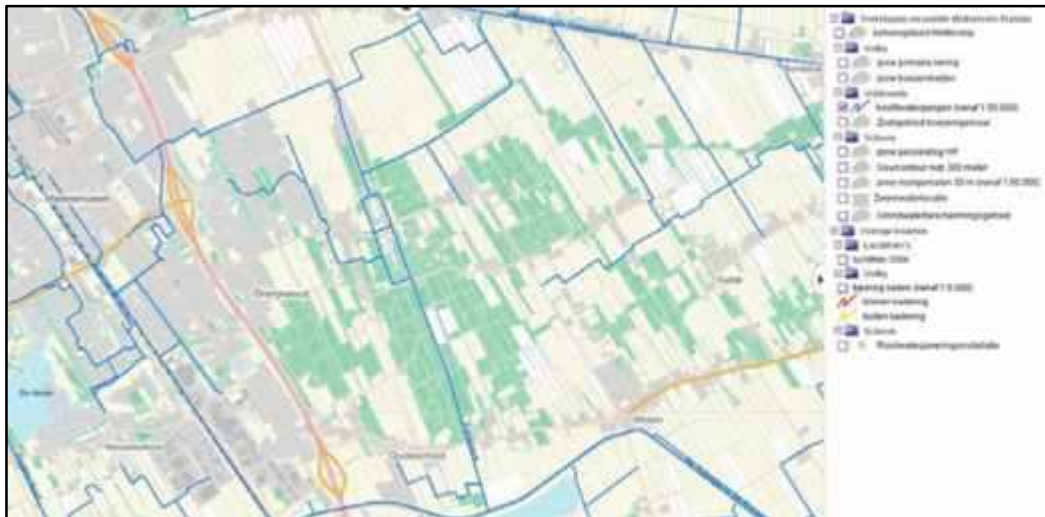
<sup>3</sup> De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken.

op basis van het bestemmingsplan toenemen als gevolg van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. Dit is nu echter ook al het geval, waardoor er in wezen geen sprake is van een gewijzigde planologische situatie.

Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor 'echte' ruimtelijke ingrepen, zal het effect daarvan op de waterhuishouding moeten worden nagegaan. Dit betreft dan alleen de ontwikkelingen die op basis van direct recht zijn toegestaan. Bij ontwikkelingen die alleen op basis van een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan, geldt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet worden getoetst op de effecten op de waterhuishouding.

#### *Hoofdwatergangen*

In het plangebied liggen een aantal hoofdwatergangen met een belangrijke wateraan- en waterafvoerfunctie. Deze staan aangegeven op de bijgevoegde Waterbeheersingskaart. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 m breed te zijn.



Afbeelding 8 Hoofdwatergangen in het plangebied (Bron: Wetterskip Fryslân)

#### *Rioolpersleidingen*

In het plangebied ligt ook een rioolpersleiding die het afvalwater transporteert van Mildam naar de kern Heerenveen. Deze leiding ligt op zowel particulier terrein, als openbaar terrein.

#### *Regionale keringen*

Op een aantal plaatsen in of aan de rand van het plangebied liggen regionale boezemkaden (zie afbeelding 6). Deze zijn vastgelegd in het ontwerp Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015. Een boezemkade heeft een belangrijke waterkerende functie heeft en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kering dienen te allen tijde vroegtijdig te worden gemeld aan het Wetterskip Fryslân.



Afbeelding 9 Regionale waterkeringen (Bron: Wetterskip Fryslân)

### Compensatie verharding

Het Wetterskip Fryslân hanteert een compensatieregeling van wateroppervlak te indien het een toename van verhard oppervlak<sup>4</sup> betreft. Indien het verhard oppervlak (daken, trottoirs, wegverharding) toeneemt met meer dan 400 m<sup>2</sup> dient 10% van dit oppervlak te worden gecompenseerd 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.

## 5.4. Ecologie

In het plan dient rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (sinds 1 oktober 2005 de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998). Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet 1998 Binnen het plangebied vallen wel gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

<sup>4</sup> Verhard oppervlak: alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.



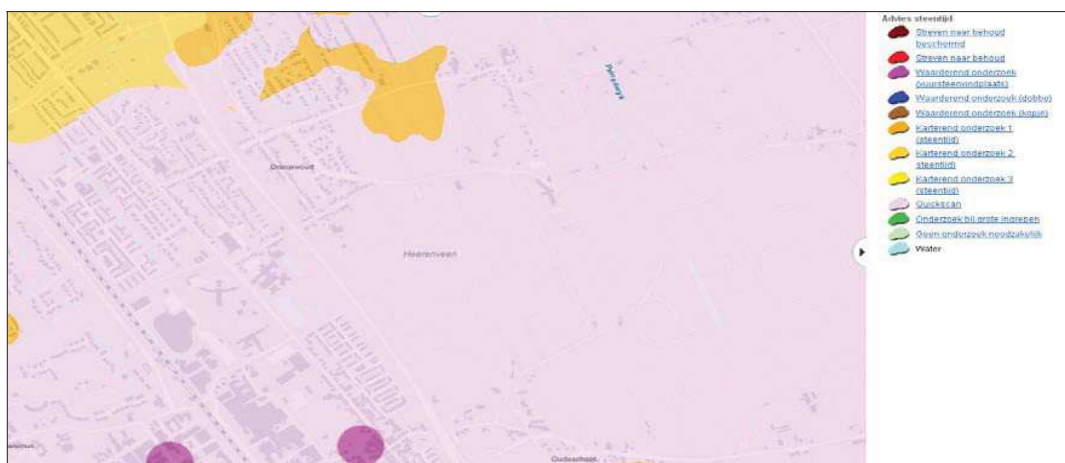
Afbeelding 10 Fragment atlas beschermde natuurgebieden (bron: Ministerie van E L & I)

Soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng. Gelet op het conserverende karakter van het plan zijn er geen aanwijzingen dat soorten in het plangebied soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Dat neemt echter niet weg dat wel moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de Flora- en faunawet.

## 5.5. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 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.

Vooruitlopend op de totstandkoming van gemeentelijk archeologiebeleid, wordt de Friesche Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gehanteerd als beleidskader. 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. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat wanneer de door de FAMKE gehanteerde ondergrens voor planologische ingrepen niet wordt overschreden, er geen verder onderzoek behoeft te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden.



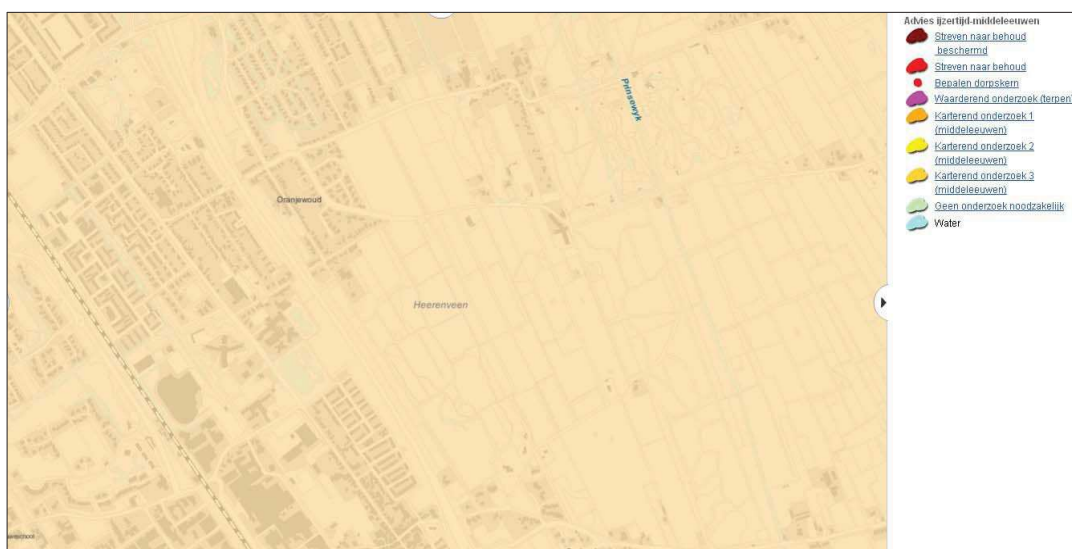
Afbeelding 11 Fragment Famke steentijd - bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

De FAMKE heeft de provincie opgedeeld in verschillende zones. Hierbij gelden verschillende kwalificaties ten aanzien van de archeologische waarden. Het plangebied ligt in drie van deze zones, te weten: Quicksan, Karterend Onderzoek 1 en Karterend Onderzoek 3.

Het grootste deel heeft de kwalificatie 'Quicksan'. 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 5.000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Op een kleiner gedeelte is de kwalificatie 'steentijd: Karterend onderzoek 1' 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 m<sup>2</sup> 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 1 ha.

Voor de middeleeuwen - ijzertijd merkt de FAMKE het noordelijke gedeelte van 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 huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al zijn afgegraven. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Voor het noordelijk gedeelte is geen nader onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 12 Fragment Famke ijzertijd – middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

Op basis van het voorafgaande is de conclusie dat alleen in dat deel van het plangebied waarop de kwalificatie ‘steentijd: Karterend onderzoek 1’ van toepassing is, vanwege mogelijke archeologische waarden bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

## 5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico’s voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico’s in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (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. In en nabij het plangebied zijn echter geen risicobronnen aanwezig. Evenmin maakt het bestemmingsplan de vestiging daarvan mogelijk.

## 5.7. Luchtkwaliteit

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

de gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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

In het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van artikel 5.16, lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet hoeft te worden getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit.

## **5.8. Bodem**

### *Bodemkwaliteit*

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van enkele 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. Ter plaatse van de volgende percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond:

- Van Limburg Stirumweg 4 (PAK-verbindingen);
- Blocq van Scheltingsweg (zware metalen);
- Tjaardalaan (EOX);
- Tjeerd Roslaan 1-5 (tanksanering);
- Schoterlandseweg-Tjeerd Roslaan (gedempte zandwinput);
- Bieruma Oostingweg 23A (tanksanering);
- Bieruma Oostingweg 25 (zware metalen);
- Marijkemuoiwei (zware metalen).

De verontreinigingen ter plaatse van enkele van deze percelen zijn inmiddels gesaneerd. In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2005 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplan gebied, op de kaart behorende bij het bodembeheerplan aangeduid als zone Buitengebied met een klein gedeelte zone W1 (wonen voor 1900), overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging.

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Met name bij de bebouwing aan de Prins

Bernhardweg is sprake van enkele (voormalige) olietanks. Door middel van een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd, dan wel dienen te zijn beheerst.

#### *Bestemmingsplan*

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. In het huidige bestemmingsplan worden met name de bestaande functies vastgelegd, zodat aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet direct aan de orde is. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen, dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/ revitalisering 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.



## **6. PLANUITGANGSPUNTEN**

### **6.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan heeft als voornaamste uitgangspunt om de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied op hoofdlijnen te consolideren en daarmee een beschermingskader te bieden voor zowel het behoud van de cultuurhistorische waarden van het Beschermd dorpsgezicht als van de natuurwetenschappelijke waarden van het gebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het bestemmingsplan is dan ook uitdrukkelijk mede bedoeld om uitvoering te geven aan de verplichting van artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Hierin is de verplichting voor de gemeenteraad opgenomen om een bestemmingsplan vast te stellen ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast is het plan ook bedoeld als actueel planologisch-juridisch beheerskader, ter vervanging van enkele sterk verouderde bestemmingsplannen.

Ook in dit gebied wonen en werken mensen. Daarom moet de leefbaarheid van het gebied op peil blijven en de aanwijzing als Beschermd dorpsgezicht mag er niet toe leiden dat het gebied op slot wordt gezet. Dat is ook uitdrukkelijk niet de bedoeling van een aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Het gaat er bij de aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht vooral om dat bij nieuwe functies, nieuwe bouwwerken of nieuwe ontwikkelingen de waardevolle cultuurhistorische structuren en kenmerken van het gebied worden gerespecteerd.

De gemeente onderschrijft deze benadering. Dit bestemmingsplan beoogt dan ook niet om het gebied Oranjewoud door middel van dit bestemmingsplan op slot te zetten en nieuwe ontwikkelingen in het gebied uit te sluiten. Het is daarbij de wens van de gemeente dat een 'duurzame exploitatie' van het gebied mogelijk blijft. Hiermee wordt bedoeld dat het bestemmingsplan ruimte biedt voor ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan het behoud van de waarden van het gebied. Met deze ontwikkelingsruimte kunnen immers nieuwe economische dragers worden gevonden voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Deze nieuwe dragers zijn noodzakelijk omdat de traditionele dragers, zoals bijvoorbeeld landbouw, tegenwoordig niet genoeg meer opleveren.

Uiteraard is het uitgangspunt dat de nieuwe ontwikkelingen in het kader van 'duurzame exploitatie' moeten passen in het algemene overheidsbeleid, inpasbaar moeten zijn binnen een goede ruimtelijke ordening en evenmin afbreuk mogen doen aan de waardevolle historische structuren en kenmerken van het gebied.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor deze nieuwe economische dragers heeft Elzinga & Oterdoom procesmanagement in opdracht van de gemeente hiernaar onderzoek gedaan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn neergelegd in een ontwikkelingsvisie. Deze ontwikkelingsvisie heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2013 gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Voor zover de uitkomsten van het onderzoek relevant zijn, wordt in het bestemmingsplan rekening mee gehouden met deze uitkomsten. In de paragraaf over de functionele uitgangspunten wordt hier verder op ingegaan. Bij

het opstellen van het bestemmingsplan geldt verder als uitgangspunt om dubbele regelgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan (alleen) aanvullende bescherming biedt ten opzichte van de bescherming van de Monumentenwet 1988 en andere wetgeving.

In het gebied bevindt zich een groot aantal Rijks- en gemeentelijke monumenten. Op grond van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een omgevingsvergunning nodig voor het aanbrengen van veranderingen in en rondom rijksmonumenten. Bij veel rijksmonumenten hebben bovendien behalve de bebouwing, ook de tuin en omliggende terreinen een beschermd status. Voor gemeentelijke monumenten geldt een beschermd status op grond van de Erfgoedverordening 2010 van de gemeente. Rijks- en gemeentelijke monumenten worden daarom reeds afdoende beschermd en deze bescherming kan in het bestemmingsplan achterwege worden gelaten.

## **6.2. Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke hoofdstructuur is reeds beschreven in paragraaf 2.2. Uit de toelichting bij het aanwijzingsbesluit komt naar voren dat de volgende elementen uit deze ruimtelijke hoofdstructuur beschermingswaardig zijn:

- het contrast en de afwisseling tussen de visueel open en gesloten gebieden;
- de landgoederen met de daarbij behorende buitenplaatsen en tuinen;
- de ontsluitingsstructuur met de daarbij behorende laanbeplanting;
- de afwisseling tussen bosgebieden en open gronden alsmede de noord-zuid gerichte bos- en houtwallen;
- de recreatie-elementen.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan aan deze bescherming uitvoering geeft.

### *Het contrast en de afwisseling tussen de visueel open en gesloten gebied*

Uitgangspunt is om het contrast en de afwisseling tussen de visueel open en de gesloten gebieden te behouden. Beide gebieden worden daarom door middel van aparte gebiedsbestemmingen inbestemd: de gebiedsbestemming 'Bos' geldt voor de besloten en beboste gebieden en de gebiedsbestemming 'Agrarisch' geldt voor de open gebieden. De gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde' is specifiek van toepassing voor kleinere open gebieden ('kamers') buiten de gerealiseerde Ecologische hoofdstructuur, EHS) die tevens waardevol zijn als grasland. De bestemming 'Natuur' geldt voor de open percelen binnen de - al gerealiseerde – EHS.

Voor de besloten gebieden is het bestemmingsplan (mede) gericht is op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het besloten en beboste landschap (bos). Voor de open gebieden geldt een vergelijkbaar uitgangspunt, dat gericht is op het behoud van het open landschap. Tevens is het plan gericht op het behoud van de percelen met waardevol grasland.

Onderdeel van de afwisseling en het contrast tussen de open en de besloten gebieden is de hout- en boswallenstructuur. Deze zijn meebepalend voor de waarde van het gebied. Ook deze hout- en boswallenstructuur wordt daarom in de regels van het bestemmingsplan beschermd.

*De landgoederen met de daarbij behorende buitenplaatsen, landhuizen en tuinen*

De buitenplaatsen met de daarbij behorende parken en tuinen vallen onder de beschermende werking van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat deze objecten en terrein reeds zijn beschermd door de Monumentenwet 1988. Voor alle aanpassingen en wijzigingen is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning nodig. Volgens de huidige beleidsinzichten van de minister blijft dit in de toekomst ongewijzigd. Het is daarom niet nodig om deze bescherming ook in het bestemmingsplan op te nemen. Dubbele regelgeving wordt daarmee voorkomen.

In het bestemmingsplan krijgen de buitenplaatsen een specifieke bestemming en worden alle gebouwen (op maat) inbestemd. Dit laatste geldt zowel voor de plaats van de bebouwing als de maten van de bebouwing.

*De ontsluitingsstructuur*

Een kenmerkend element van het plangebied betreft ook de ontsluitingsstructuur met de oost-westgerichte wegen en de haaks daarop staande lanen. Het bestemmingsplan legt deze structuur vast door te regelen dat voor alle aanpassingen aan deze lanenstructuur eerst beoordeeld moet worden of deze geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. (vergunningstelsel). Deze vergunning kan daarbij alleen kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

*De recreatie-elementen*

De beide recreatie-elementen in het plangebied, te weten: Hotel Tjaarda en de uitkijktoren (Belvédère) in Tjaarda's bos zijn op de volgende wijze in het bestemmingsplan geregeld.

Ten aanzien van de Belvédère is volstaan met het inbestemmen van de plaats en de afmetingen van de uitkijktoren. Verdere bescherming wordt namelijk geboden door de Monumentenwet 1988. Dit spoort met het algemene uitgangspunt van dit bestemmingsplan om dubbele bescherming te voorkomen.

Hotel Tjaarda is positief bestemd binnen de huidige verschijningsvorm van het gebouw. Ten aanzien van dit hotel zet het bestemmingsplan in op het behoud van het hotel en daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat een rendabele exploitatie de beste garantie op het behoud van het hotel inhoudt. Er is daarom (enige) uitbreidingsruimte aan het hotel toegekend, maar een uitbreiding van het hotel moet wel passen binnen de cultuurhistorische waarden en voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is op grond van

het provinciaal beleid de uitbreiding van het hotel begrensd op ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing.

### **6.3. Functionele structuur**

Ook voor wat betreft de functionele structuur hanteert het bestemmingsplan het uitgangspunt om de bestaande situatie op hoofdlijnen vast te leggen en te consolideren. Hoewel het gebied formeel gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', is het gebied materieel gezien wel onderdeel van het landelijk gebied van de gemeente. De beleidsuitgangspunten voor wat betreft het gebruik van bouwwerken en gronden zijn daarom mede aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' ontleend.

#### *Wonen*

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 kent het plangebied een grote variatie in de grootte van en in het soort woningen. Deze loopt uiteen van de grote(re) buitens en de tot woning verbouwde boerderijen enerzijds tot de in rijen gerangschikte woningen in de linten langs de Prins Bernhardweg en de Marijkemuoiwei en de hier en daar verspreid liggende woningen anderzijds.

Voor deze woningen is het uitgangspunt om het huidige verschijningsbeeld zoveel mogelijk te bewaren. Daarbij gaat het vooral om de bestaande hoogte (één of twee bouwlagen), de aanwezigheid van een kap en de doorzichten naar het achterliggende terrein. Een uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan. Vanwege de grote variëteit in woonvormen in het plangebied, wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen de reguliere woningen, de (voormalige) boerderijen die nu als woning in gebruik zijn en de woningen die onderdeel zijn van een historisch buitenplaats.

#### *Reguliere woningen*

Voor de "reguliere" woningen is het uitgangspunt om binnen het behoud van de huidige verschijningsbeeld en de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, ruimte te bieden aan particuliere initiatieven voor het uitbreiden en het aanpassen van woningen.

Daarbij is het belangrijk om het doorzicht tussen de woningen naar de achterliggende percelen en terreinen te behouden. Zijwaartse uitbreiding van de woningen kan ten koste gaan van dit doorzicht en daarom zijn de uitbreidingsmogelijkheden vooral aan de achterzijde gezocht. Om de zijtuinen zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing, is de maximale breedte van de woningen op maximaal 10 meter gehouden. Per woning is één bestemmingsvlak toegekend. Bij het toekennen van deze bestemmingsvlakken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de maximale breedte van een bestemmingsvlak bedraagt 10 m, indien de breedte van de bebouwing echter breder is dan 10 m, geldt de bestaande breedte als maximale breedte;
- de maximale breedte van het hoofdgebouw is 10 m, tenzij de bestaande groter is in welk geval de bestaande breedte mag worden aangehouden;

- de diepte van het bouwvlak loopt vanaf de voorgevel tot aan de achterwaartse perceelgrens, echter met een maximum van 50 m.

Op sommige plaatsen is sprake van een verdichte lintstructuur. Hier is niet of nauwelijks sprake van doorzichten, zoals bij de kruising van de Krukmanslaan en de Blocq van Scheltingalaan alsmede bij enkele percelen langs de Prins Bernhardweg. Op die plaatsen geldt een afstand van minimaal 1 meter ten opzichte van de perceelgrens. Hier en daar is bovendien een afwijkende maatwerkregeling toegepast.

De oppervlakte het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 120m<sup>2</sup>. Deze maat is ontleend aan de regels voor woningen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Woningen (hoofdgebouw) die al groter zijn dan 120m<sup>2</sup> worden inbestemd en mogen met ten hoogste 25% worden uitgebreid, mits de oppervlakte hierdoor niet groter wordt dan 200m<sup>2</sup>. Voor woningen met een oppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup> (hoofdgebouw) geldt de bestaande oppervlakte als uitgangspunt.

#### *Grotere woningen*

Zoals eerder door de gemeenteraad is uitgesproken, kan bij wijze van uitzondering van deze maten worden afgeweken. Dit is afhankelijk van de plaats waar de woning gebouwd wordt en het ontwerp voor de woning. Daarom wordt deze mogelijkheid niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen. In voorkomende gevallen zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure moeten worden doorlopen. In algemene zin moet sloop en nieuwbouw in een dergelijk geval leiden tot een versterking van de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Inpassing is altijd maatwerk en zal naar gelang de omvang en verschijningsvorm van de woning op de specifieke plek moeten worden afgestemd.

De volgende criteria vormen hierbij de leidraad:

- positie van de bebouwing: deze moet worden geplaatst in de aanwezige marge tussen circa 10 en 15 meter vanaf de weg;
- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 120 m<sup>2</sup>, ofwel 125% van de bestaande oppervlakte, mits niet groter dan 200m<sup>2</sup>;
- de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>. Het samenvoegen van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot een bouwmassa van 270 m<sup>2</sup> is niet op voorhand onbespreekbaar;
- de bouwmassa bestaat uit één of twee lagen met kap;
- de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 m, de dakhelling ligt tussen de 30 en 60 graden en de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
- de breedte van het hoofdgebouw ligt tussen de 8 en 12 m;
- de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens: als richtlijn voor het open deel van de lintstructuur geldt 5 meter en 1 meter voor het halfopen deel van de lintstructuur;
- oriëntatie op de openbare ruimte met verbijzondering van de entree;

- architectuur op basis van een éénduidig concept, kan zowel historiserend of eigentijds zijn (voldoen aan algemene criteria welstandsnota).

Naast de stedenbouwkundige inpassing zal een bouwplan ook moeten voldoen aan de criteria in de welstandsnota. Bij afwijking van de nota kan eventueel de hardheidsclausule worden gehanteerd. Hiervoor moet het plan echter een bijzondere architectonische kwaliteit vertegenwoordigen. Dit staat ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders en de welstandscommissie.

#### *Voormalige boerderijen*

Vanwege de waardevolle afwisseling in het bebouwingsbeeld tussen kleinere en grotere gebouwen en het beeldbepalende karakter van de grotere bouwmassa van boerderijen, is het van belang om ook deze grotere elementen in het bebouwingsbeeld te handhaven. Dit geldt vooral voor de oude boerderijen die nu als woning in gebruik zijn.

Voor deze voormalige boerderijen is het bestemmingsplan er daarom op gericht om de afmetingen en bouwvorm van de boerderijen te behouden. Voor deze bebouwing is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen op grond waarvan de bebouwingscontour binnen zekere marges moet blijven gehandhaafd. Deze regeling is vergelijkbaar met de regeling zoals die onder andere ook de bestemmingsplannen Buitengebied 2007 en Aengwilderweg is opgenomen.

Hoewel in zijn algemeenheid geen uitbreiding van het aantal woningen wordt toegestaan en dus geen nieuwbouw anders dan vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden, kan wel een splitsing van een voormalige boerderij in meerdere wooneenheden worden toegestaan. Deze uitzondering op de algemene regel is toelaatbaar omdat dit er enerzijds toe kan bijdragen dat de boerderij blijft behouden, terwijl anderzijds de bebouwing in het buitengebied niet toeneemt. Tevens is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om een deel van de voormalige boerderij te gebruiken voor kleinschalige bedrijven. Ruime gebruiksmogelijkheden bieden een extra stimulans voor het behoud van deze boerderijpanden.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de algemene regels die in de gemeente van toepassing zijn. Deze houden in dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>

In twee gevallen kan op grond van afwijkingsbevoegdheid een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden toegestaan

Indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en het advies wordt ingewonnen van de

monumentencommissie, kan de maximale hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot 150m<sup>2</sup>;

Indien de woning een Rijks- of gemeentelijke monument betreft, een uitbreiding van het hoofdgebouw niet mogelijk is, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en eveneens het advies wordt ingewonnen van de monumentencommissie, kan de maximale hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot 200m<sup>2</sup>;

Achtergrond van de afwijkingsbevoegdheid tot 200m<sup>2</sup> voor monumenten is dat de gemeente voldoende perspectief wil bieden om monumenten op een hedendaagse manier te kunnen bewonen. Dat kan soms problematisch zijn omdat een uitbreiding van het hoofdgebouw vanwege de monumentale waarde vaak niet haalbaar is en daardoor het monument niet kan voldaan aan hedendaagse opvattingen over woonoppervlak. Door het bieden van extra mogelijkheden voor bijbehorende bebouwing wordt hiervoor een mogelijk oplossing geboden en kan het monumenten als woning in gebruik blijven.

#### *Landhuizen, buitenplaatsen en landgoederen*

De vier bestaande historische buitenplaatsen met de daarbij behorende buitenhuizen, opstallen en terreinen worden door middel van een specifieke bestemming 'Historische buitenplaats' inbestemd. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

Het buitenhuis en de eventueel daarbij behorende (dienst)woningen en andere gebouwen worden op maat inbestemd. Bestaand gebruik van deze opstallen wordt eveneens inbestemd. Voor Oranjestein en Prinsenhof is dit de functie Wonen, voor Oranjewoud en Klein Jagtlust is dit een conferentieruimte en voor Veenwijk is dit een kantoorfunctie.

Voor alle buitenhuizen en buitenplaatsen geldt dat de gemeente ruimte wil bieden aan duurzame rendabele exploitatie van deze buitenplaatsen, voor zover dat nodig is om de buitenplaatsen in stand te laten. Bij het toekennen van gebruiksmogelijkheden is daarom aansluiting gezocht bij de uitkomsten van het onderzoek naar duurzame exploitatie.

Voor de buitenplaats Oranjestein wordt daarom de mogelijkheid geboden voor de vestiging van een theehuis in de Oranjerie. Het theehuis betreft een bestaand gebruik dat nu alleen in bedrijf is tijdens de dagen dat de buitenplaats open is voor publiek. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze voorziening te consolideren. Het gaat om een horecavoorziening met een beperkte omvang dat complementair is aan het bezoek van de buitenplaats. Onderdeel daarvan is ook het voorzien in een beperkte uitbreiding van de Oranjerie waardoor deze kan worden voorzien van de noodzakelijke faciliteiten, zoals bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen.

Ook biedt het bestemmingsplan de optie voor de vestiging van een kantoor in het koetshuis en de daarnaast gelegen schuur. Verder wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor een opwaardering van de

bestaande (voormalige) dienstwoningen. Op dit moment zijn de ideeën daarvoor nog niet uitgewerkt. Daarom is in het bestemmingsplan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### *Bedrijven*

Het bestemmingsplan staat geen nieuwvestiging van bedrijven toe. Dit spoort met het beleid van de gemeente en de provincie voor het landelijk gebied. Bestaande bedrijven worden positief inbestemd, maar krijgen geen uitbreidingsruimte. Deze bestaande bedrijven zijn namelijk gevestigd in bestaande Rijksmonumenten waar een uitbreiding van de bestaande bebouwing niet voor de hand ligt. Het betreft de ontvangstruimte van de Friesland Bank in buitenplaats Oranjewoud, de ontvangstruimte van de Koninklijke Smilde (Landgoed Klein Jagtlust) en het voormalige gebouw van de Julia Jan Woutersstichting in Oudeschoot.

Nieuwvestiging van een (kleinschalig) kantoor is echter wél acceptabel wanneer dat bijdraagt aan het behoud van een monumentaal gebouw of het behoud van een buitenplaats. Om die reden heeft de gemeente in het verleden planologische medewerking verleend aan de vestiging van een kantoor in Veenwijk, het voormalige gebouw van de Julia Jan Woutersstichting in Oudeschoot. Daarom vindt de gemeente het in beginsel daarom ook acceptabel dat in het koetshuis en de daarbij behorende schuur, op de buitenplaats Oranjestein een kantoor wordt gevestigd.

Uit het onderzoek naar de duurzame exploitatiemogelijkheden is dit bovendien naar voren gekomen als mogelijke nieuwe functie voor deze gebouwen. De buitenplaats Oranjestein ligt in het verkeersluwe kerngebied van Oranjewoud en daarom is de vestiging van een kantoor verder alleen acceptabel indien dit niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting op de wegen in het beschermd dorpsgezicht. Daarmee wordt bedoeld dat een kleine toename van de verkeersbewegingen acceptabel is wanneer daarmee een geschikte functie voor het koetshuis en de schuur wordt gevonden. Of en in hoeverre er sprake is van een kleine toename en of dit opweegt tegen de voordelen daarvan, moet door burgemeester en wethouders worden afgewogen.

Voor de buitenplaats Oranjewoud is ook een dergelijke regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij kan het worden toegestaan het woonhuis als kantoor in gebruik te nemen. Ook hierbij geldt de voorwaarde dat dit niet mag leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. Een uitzondering op het niet toestaan van nieuwe bedrijven geldt ook voor beroepsuitoefening-aan-huis of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voorwaarde daarbij is dat deze bedrijfsmatige activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan indien de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten die voor beroepsuitoefening-aan-huis of bedrijfsmatige activiteit aan huis worden gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van begane grond van de woning inclusief inclusief bijbehorende bouwwerken en met een maximum van 50m<sup>2</sup>. Voor voormalige boerderijen geldt een andere regeling.



### *Horeca*

In het plangebied komt één horecavestiging voor. Dat betreft hotel-restaurant Tjaarda, dat is gelegen in het hart van het gebied waar de Tjeerd Roslaan, de Bieruma Oostingweg en de Koningin Julianaweg samenkomen. Het hotel vormt een omvangrijk gebouwencomplex in een sterk landschappelijke context. Het hotel overstijgt de schaal van de omliggende bebouwing in sterke mate. De ligging op een markante kruising gecombineerd met de functie rechtvaardigt als het ware deze uitzondering. Uit dien hoofde wordt het hotel daarom positief inbestemd.

Er wordt ruimte gezien voor een verdere ontwikkeling van het hotel-restaurant. De gemeente ziet het hotel als een waardevol element in het gebied. Vanuit cultuurhistorisch belang is het hotel namelijk van betekenis als verwijzing naar de recreatiefunctie die het gebied had en nog steeds heeft. Uitgangspunt daarbij is wel dat de algemene waardevolle en herkenbare structuur van het bestaande gebouw en van het landschap niet in het gedrang komen en dat de uitbreiding van het hotel moet passen in de omgeving.

Omdat de beoordeling in hoeverre aan deze voorwaarden wordt voldaan in belangrijke mate (mede) afhangt van een bouwplan, is deze uitbreiding afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking van het bestemmingsplan. Alvorens van het bestemmingsplan af te wijken, moeten burgemeester en wethouders de uitbreidingsplannen beoordelen op de gevolgen voor de verkeersafwikkeling, parkeerplaatsen en de eventuele gevolgen voor de natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. De uitbreiding van het hotel mag daarbij niet meer bedragen dan 50% van de bestaande oppervlakte.

Voor de locatie van de Oranjerie in de speeltuin is in het bestemmingsplan globaal de contouren van het huidige gebouw aangehouden met daaraan gekoppeld de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om af te wijken voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor de uitbreiding van het hoofdgebouw. Op voorhand wil de gemeente een uitbreiding van het hotelterrein niet uitsluiten. De eventuele plannen daarvoor bevinden zich echter in een prematuur stadium en omdat niet zeker is hoe de uiteindelijke plannen er uit komen te zien, zijn deze plannen daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuwbouw ten behoeve van horeca op andere plaatsen en/of nieuwvestiging wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Ten aanzien daarvan geldt het algemene beleid dat horeca een toegevoegde functie is, welke in principe niet in het buitengebied thuishoort. Een uitzondering daarop geldt voor kleinschalige vormen van horeca welke ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. (logiesverstrekking, consumptieverkooppunten) Hiervoor is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Om de kleinschaligheid te waarborgen gelden er voorwaarden.

Bij logiesverstrekking geldt, net zo als bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten e.d., een maximale oppervlaktemaat van 30% met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Voor voormalige boerderijen geldt een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Bij consumptieverkooppunten geldt voor de verkoopruimte een maximale oppervlaktemaat van 10 m<sup>2</sup>.

Tenslotte ziet de gemeente ruimte voor de mogelijkheid van een theehuis op buitenplaats Oranjestein en als mogelijk onderdeel van een alternatieve invulling van de Oranjehoeve. Voor Oranjestein geldt dat het hier een bestaand gebruik van de Oranjerie betreft dat met dit bestemmingsplan een planologisch-juridische basis krijgt.

### *Natuur*

Een groot deel van de onbebouwde gronden in het plangebied maakt onderdeel uit van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De begrenzing van de EHS is door provinciale staten vastgelegd in het Streekplan 2007. Dit betreft zowel besloten gebieden als open gebieden. De EHS bestaat zowel uit bestaande natuurgebieden die in eigendom zijn van natuurbeherende organisaties als Staatsbosbeheer, als uit percelen in particulier eigendom die (nog) voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Voor wat betreft deze laatste percelen geldt dat de provincie in het Streekplan 2007 heeft uitgesproken dat uiterlijk in 2018 door verwerving of afspraken natuur moet zijn ontwikkeld.

Binnen de begrenzing van de EHS wordt geen onderscheid gemaakt tussen bebost gebied enerzijds en de meer open gebieden anderzijds. Voor de bescherming van de cultuurhistorische waardevolle elementen in het beschermd gezicht is dat onderscheid wel van belang. Dit onderscheid is namelijk één van de kenmerkende elementen van het beschermd gezicht. Daarom wordt in het bestemmingsplan wel onderscheid gemaakt tussen open en besloten gebieden.

In het bestemmingsplan wordt daarnaast ook onderscheid gemaakt tussen enerzijds gebieden die al in eigendom zijn van een natuurbeherende organisatie en/of waar de EHS al gerealiseerd is en anderzijds percelen waar de EHS nog niet is gerealiseerd.

Voor percelen binnen de EHS die in particulier eigendom zijn en waar de EHS nog niet is gerealiseerd, geldt dat normaal agrarisch gebruik mogelijk blijft. Het onderscheid tussen open en besloten gebieden moet wel in stand blijven. Tevens geldt dat activiteiten die onomkeerbare gevolgen hebben voor de natuurontwikkeling, niet zijn toegestaan.

Ook voor bestaande natuurgebieden of gebieden in de EHS die reeds verworven zijn, wordt onderscheid gemaakt tussen open en beboste gebieden. De bestaande bossen worden bestemd als 'Bos' en de open gebieden worden als 'Natuur' bestemd. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de bospercelen niet kunnen worden omgezet naar meer open gebieden en andersom wordt via de regels bewerkstelligd dat open gebieden niet mogen worden verdicht. Voor zover de bestaande EHS-gebieden deel uitmaken van

een beschermd Rijksmonument, zijn deze gronden als 'Historische buitenplaats' bestemd. In die gevallen is de EHS ook beschermd door de werking van de Monumentenwet 1988.

Binnen de EHS is dagrecreatief gebruik van zowel de besloten gebieden als de open gebieden met de daarbij behorende voorzieningen in ondergeschikte mate toegestaan. Binnen de open gebieden is agrarisch natuurbeheer of agrarisch medegebruik eveneens toegestaan.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied komen één maatschappelijke voorziening voor. Dit betreft de Albertine Agnesschool aan de Prins Bernhardweg. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan het normaal functioneren van deze instelling niet in de weg mag staan en op grond van daarvan krijgt het gebouw enige ruimte voor uitbreiding. Deze uitbreiding bedraagt ongeveer 25% van de bestaande oppervlakte bedragen.

De gemeente gaat in haar bestemmingsplan zoveel mogelijk uit van globaliteit en flexibiliteit. Ten aanzien van dit perceel biedt het bestemmingsplan daarom ruimte voor een multifunctioneel gebruik van de bebouwing. Behalve onderwijsvoorzieningen staat het bestemmingsplan daarom ook andere maatschappelijke functies op deze plaats toe zoals kinderopvang, religieuze doeleinden en overheidsdoeleinden.

#### *Agrarische gronden en agrarische bedrijven*

Ten aanzien van de bestaande agrarische percelen geldt dat normaal agrarisch gebruik mogelijk blijft. Vanwege de cultuurhistorische waarden van het gebied is het belangrijk dat de open gebieden ook open blijven. Agrarisch gebruik mag daarom niet leiden tot aantasting van zowel de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dat komt tot uiting in de gebruiksregels waarbinnen houtteelt en opgaande teelten zijn uitgesloten. Eveneens is het aanplanten van struiken als strijdig gebruik aangemerkt.

Wat betreft hoeve Donglust wordt aangesloten bij het laatst bekende gebruik van de opstallen. De gronden worden daarom bestemd als 'Agrarisch - Bedrijf'. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie en het bestaande bouwblok uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1980. Ook de Oranjehoeve zal worden inbestemd als 'Agrarisch-bedrijf', uitgaande van de bestaande situatie en het bestaande bouwvlak.

In het bestemmingsplan wordt ook uitdrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om aan de Oranjehoeve (al dan niet bij bedrijfsbeëindiging) een (gedeeltelijk) een andere functie toe te kennen. Het bestemmingsplan gaat daarbij van uit de mogelijkheden die naar voren zijn gekomen uit het onderzoek naar duurzame exploitatie.

Het bestemmingsplan biedt daarom de mogelijkheid om de bestaande opstallen andere, nieuwe functies toe te kennen op het gebied van wonen, zorg of dagrecreatie, en (natuur)educatie al dan niet in combinatie met een beperkte

horecavoorziening. In deze opsomming zijn de functies begrepen die op grond van het verdiepingsonderzoek een optie vormen voor de Oranjehoeve. Ook een zorgboerderij is een mogelijkheid.

De genoemde functie van zorg, dagrecreatieve en/of natuureducatieve voorzieningen zijn voor zover het een neventak betreft bij recht toegestaan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn deze functies niet bezwaarlijk. De verkeersafwikkeling is verzekerd vanwege de directe toegang van en naar de Schoterlandseweg. Via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan aan deze functies ook een volwaardig karakter worden toegekend.

Voor hoeve Donglust wordt in de uitkomst van het verdiepingsonderzoek als mogelijkheid een nieuw landgoed met buitenplaats genoemd. Hoewel de gemeente deze optie niet op voorhand wil uitsluiten, wordt er in dit bestemmingsplan (nog) geen rekening mee gehouden. Deze mogelijkheid dient nog verder te worden onderzocht. Indien noodzakelijk zal voor deze ontwikkeling een aparte planologische procedure worden doorlopen.

#### *Verkeer en infrastructuur*

Bestaande wegen en de waterwegen worden inbestemd. Nieuwe tracés/ontsluitingen op het terrein van de wegen worden niet verwacht en daar wordt in het bestemmingsplan dan ook geen rekening mee gehouden. Uitgangspunt is de bestaande (vaar)wegen, het waterstaatkundige hoofdsysteem (boezemwateren en hoofdwatgangen), bruggen, waterkeringen, paden en dergelijke, planologisch te regelen.

Wegen die onderdeel uitmaken van de historische lanen- of wegenstructuur zijn in het bestemmingsplan beschermd via een omgevingsvergunningstelsel. Aanpassen zijn alleen toelaatbaar indien deze geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden doen.

#### *Zendmasten mobiele telecommunicatie*

Voor zover de grenzen van het vergunningsvrije worden overschrijden, wordt de bouw van zendmasten voor mobiele telecommunicatie vanwege de negatieve uitstraling van deze zendmasten op de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht niet toegestaan. De bestaande zendmast langs de Van Limburg Stirumweg wordt wel inbestemd waarbij deze ook mag worden vervangen door één nieuwe mast van dezelfde hoogte.

#### *Paardrijbakken*

Waar het gaat om open manegebakken, is het van belang dat deze niet het straatbeeld gaan bepalen. Het aanleggen van paardrijbakken is om die reden gekoppeld aan een afwijkingsregeling, zodat het bestemmingsplan een preventieve werking kent. Om verder te voorkomen dat de bakken niet het straatbeeld gaan bepalen, moeten de paardrijbakken een goede landschappelijke inpassing kennen en moet er worden voldaan aan milieueisen ten aanzien van geur- en stofhinder. Bovendien moeten ze worden aangelegd

op het agrarisch bouwperceel of binnen een afstand van 100 meter van een woning, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg. Daarbij moet een afstand van 30 meter in acht worden genomen ten opzichte van de bestemmingsgrens van een bestemming die het wonen toelaat.

De paardrijdbakken mogen uitsluitend hobbymatig worden gebruikt. Dat betekent dat er geen commerciële exploitatie mag plaatsvinden. In objectieve zin kan dat gerelateerd worden aan de hoeveelheid paarden. In de landbouwgegevens is aangegeven bij hoeveel paarden het hobbymatig houden van paarden wordt overschreden en er sprake is van een bedrijfsmatig houden van paarden. Die landbouwgegevens zullen gebruikt worden bij het bepalen van het hobbymatige gebruik. Daarnaast gaat het ook om het feitelijke gebruik. Hobbymatig gebruik betekent in objectieve zin een beperkt gebruik binnen de gezinssituatie.

### *Archeologie*

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6 is voor de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Deze kaart voorziet onder andere in gegevens over de reeds bekende archeologische waarden en monumenten in de provincie en in adviezen over welk onderzoek bij welke ingreep gewenst is. In het bestemmingsplan is de regeling uit de FAMKE overgenomen. Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de geringe mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, zijn de gebieden ten aanzien waarvan de FAMKE adviseert om bij ingrepen van minimaal 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te verrichten aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Bodemingrepen die een oppervlakte hebben van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 30 cm zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

De FAMKE is gebaseerd uit bekende gegevens tot ongeveer het jaar 1500 en ziet niet op gebieden met mogelijk archeologische waarden uit de periode van na 1500. Ook deze periode is voor het plangebied interessant omdat het gebied pas na die periode is ontgonnen. In de omgeving van Pauwenburg zijn in de jaren '90 spitsporen gesignaleerd. Op basis daarvan bestaat het vermoeden dat de zandondergrond van de voormalige hoogveengebieden nog talrijke cultuurhistorische bodemsporen kan bevatten. Daarom zijn in ieder geval in de omgeving van Pauwenburg de open gebieden voorzien van een aparte beschermende regeling op basis waarvan voor bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm een omgevingsvergunning nodig is.

## **7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN**

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.

### **7.1. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek**

#### **7.1.1 Algemeen**

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP 2008 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. Per 1 juli 2013 is de nieuwe versie SVBP 2012 van toepassing. Omdat dit bestemmingsplan voor die datum als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, zijn de SVBP 2008 hierop nog van toepassing.

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.

#### **7.1.2 Wijze van bestemmen**

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP 2008. 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.

#### *Aanvullende werking bouwverordening*

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

### **7.1.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het raadsbesluit van 11 juni 2012 bepalend geweest voor inhoud van het plan. Aan het raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit.

De bouwregels zijn afgestemd met de regels voor het vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in artikel 2 en artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit geldt ook voor de terminologie. De begrippen 'openbaar gebied' en 'bijbehorende bouwwerken' zijn in overeenstemming met het Bor.

#### Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)

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

### **7.2. 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.

### **7.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

#### ***begrippen (artikel 1)***

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

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

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Ook hier geldt dat enkele bepalingen wettelijk voorgeschreven zijn.

### **7.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding, bevat hoofdstuk 2 een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen de bouwgrenzen dienen te worden opgericht. Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2008 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- 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.



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

De bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' geldt voor de agrarische cultuurgronden en beoogt vooral om de open delen van het beschermd dorpsgezicht open te houden. Deze bestemming is dan ook toegekend aan de open gebieden binnen het beschermd gezicht. Op deze gronden mogen daarom geen gebouwen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn om die reden alleen in beperkte mate toegestaan. In het belang van het behoud van openheid zijn verder regels gesteld aan het gebruik van de gronden. Gebruik dat nadelig werkt voor de openheid is niet toegestaan. Om die reden zijn het aanplanten van houtgewas en beplantingen aangemerkt als strijdig gebruik.

### ***Agrarisch-bedrijf (artikel 4)***

De gronden met de bestemming 'Agrarisch-bedrijf' zijn bedoeld voor de agrarische bedrijven die in het plangebied voorkomen alsmede de paardenhouderij aan de Marijkemuoiwei. Inhoudelijk is deze bestemming gericht op het continueren van bestaande (hoofdzakelijk grondgebonden) agrarische bedrijfsvoering. De bouw- en gebruiksregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". De ligging van de bouwvlakken is ontleend aan het (geldende) bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1980.

In de bestemmingsomschrijving is verder rekening gehouden met mogelijke nevenactiviteiten. Daarom zijn in ondergeschikte mate tevens extensief dagrecreatief en natuureducatief medegebruik alsmede een zorgfunctie toegestaan. In dat kader is ook een regeling opgenomen voor een theehuis en voor logiesverstrekking. Mits aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan, zijn deze functies bij recht toegestaan.

In het artikel is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om de agrarische opstallen bij beëindiging van de agrarische activiteiten voor andere functies te gebruiken. Hierbij is aansluiting gezocht bij de uitkomsten van het onderzoek naar 'duurzame exploitatie'. In dat geval dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsplan voorziet daarom in de bevoegdheid om de deze bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Tuin', 'Wonen-voormalig boerderijpand', of 'Wonen-Zorg'. Omdat het bestemmingsplan niet in al deze bestemmingen voorziet, zijn in de bijlage bij de regels de ontbrekende bestemmingen opgenomen.

### ***Agrarisch met waarde (artikel 5)***

De bestemming 'Agrarisch met waarde' heeft betrekking op die (open) percelen waar sprake is van landschappelijk en cultuurhistorische waardevol grasland. Deze bestemming is dan vooral gericht is op de handhaving van het grasland. Daarmee wordt overigens de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1980 voortgezet, want de regeling van dat plan was voor deze percelen ook al gericht op de bescherming van het waardevolle grasland.

Deze bescherming houdt vooral in dat andere teelten (zoals akkerbouw) zijn uitgesloten. Agrarisch en dagrecreatief medegebruik zijn wel toegestaan. De bescherming van het grasland brengt bovendien mee dat een aantal activiteiten alleen toegestaan zijn nadat daarvoor een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) is verleend.

Deze activiteiten passen op zich wel binnen de bestemming, maar kunnen afbreuk doen aan één van de andere functies die binnen de bestemming zijn toegestaan of deze functies zelfs onmogelijk maken. Daarom zijn deze activiteiten alleen toegestaan na een voorafgaande belangenafweging waarbij het bevoegd gezag – in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - eerst de verschillende belangen tegen elkaar afweegt.

Het afgraven van gronden kan bijvoorbeeld nodig zijn voor het agrarisch medegebruik dat binnen deze bestemming is toegestaan. De gronden hebben echter ook betekenis vanwege het cultuurhistorisch waardevol grasland en het afgraven van gronden gaat ten koste van het grasland. De regels bepalen daarom dat het afgraven alleen doorgang kan vinden als daarmee de cultuurhistorische waarden niet te zeer worden aangetast.

Afhankelijk van de aard van de voorgenomen werkzaamheden, kan het nodig zijn om nader advies te winnen om een goed beeld te krijgen van de gevolgen voor de cultuurhistorische of landschappelijke waarden, zoals de Monumentencommissie of een ecologisch onderzoeksbureau.

### ***Bos (artikel 6)***

De bestaande bosgebieden vallen onder de bestemming 'bos'. De gronden zijn in eerste plaats daarom bestemd voor bos. Daarnaast is in deze bestemming het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van het besloten landschap begrepen. Behalve voor bos zijn in ondergeschikte mate ook andere functies toegestaan, zoals extensief dagrecreatief medegebruik en het educatief medegebruik en paden. Dit sluit aan bij het bestaande gebruik van de bossen in Het Oranjewoud.

In het kader van de uitvoering van het verkeerscirculatieplan zijn er in het gebied een aantal parkeerplaatsen aangelegd. Enkele van deze parkeerplaatsen liggen in het bos. Deze zijn daartoe via een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Buiten deze aanduiding zijn geen openbare parkeerplaatsen toegestaan.

Met de toevoeging dat de gronden met deze bestemming (mede) bedoeld zijn voor het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden wordt aangegeven dat de gronden ook landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden hebben. Deze waarden hangen samen met de aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht. Daartoe moet onder andere de afwisseling tussen open en besloten gebieden worden gerekend. Daarom is het belangrijk dat de bosgebieden onderdeel blijven uitmaken van het besloten landschap. De natuurwetenschappelijke waarden

hangen samen met het feit dat een groot deel van de bosgebieden onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Om de beslotenheid te waarborgen, is in het artikel opgenomen dat een omgevingsvergunningsplicht nodig is voor het kappen of vellen van houtopstand, behoudens wanneer het om normaal onderhoud gaat. Dit kan alleen worden toegestaan indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden. Deze omgevingsvergunning is niet nodig wanneer er al een kapmelding is gedaan en deze melding door de gemeente is geaccepteerd. Het bestemmingsplan is daarmee afgestemd op de (aangepaste) Algemene Plaatselijke Verordening.

Er is eveneens een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van voorzieningen voor dagrecreatief en educatief medegebruik, het ontgronden, het afgraven en andere groundbewerkingen. Alvorens deze omgevingsvergunning kan worden verleend, dient te worden nagegaan wat de effecten van deze handelingen zijn en in hoeverre dat nadelig is voor de waarden. Afhankelijk van de mate waarin deze handelingen nadelig zijn, wordt de vergunning wel of niet verleend.

### ***Groen (artikel 7)***

De grotere groengebieden zijn bestemd als 'Groen'. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 5 m.

### ***Historische buitenplaats (artikel 8)***

Binnen de bestemming 'Historische buitenplaats' vallen de historische buitenplaatsen en de daarbij behorende landhuizen Klein Veenwijk, Oranjestein, Oranjewoud (met de Overtuin) en Klein Jagtlust. De terreinen zijn aangewezen als Rijksmonument en vallen onder de bescherming van de Monumentenwet 1988. De inhoud van de regels is daarop afgestemd, in die zin dat er in de regels geen aanvullende bescherming is opgenomen en dat de grenzen van de bestemming de grenzen van het aanwijzingsbesluit als Rijksmonument volgen. Op deze wijze volgt het bestemmingsplan het aanwijzingsbesluit. In de bestemmingsomschrijving is daarom ook opgenomen dat de gronden met deze bestemming specifiek zijn bedoeld voor de instandhouding van de historische buitenplaats.

Laanstructuren die over de buitenplaats lopen hebben wel een aanvullende bescherming gekregen in het bestemmingsplan. Het betreft hier namelijk structuurbepalende elementen die verder reiken dan alleen de historische buitenplaats. Bovendien komt dat de herkenbaarheid en eenduidigheid van het bestemmingsplan ten goede.

Binnen deze bestemming wordt verder het bestaande gebruik van het historische woonhuis vastgelegd. Voor Oranjestein is dat een woonfunctie en voor Klein Jagtlust en Oranjewoud is dat een conferentieruimte. In artikel 1 is

een nadere uitleg van het begrip conferentieruimte opgenomen, waarbij van een ruime uitleg moet worden uitgegaan. Uit deze definitiebepaling volgt ook dat ondergeschikte horeca en detailhandel binnen deze functie is toegestaan. Er is bewust geen nadere invulling opgenomen van het begrip 'ondergeschikt'. Dit laat zich niet van te voren eenduidig uitleggen. De vraag of er sprake is van ondergeschiktheid zal daarom van geval tot geval moeten worden beantwoord.

Voor Klein Veenwijk wordt uitgegaan van een kantoorfunctie. Dat sluit aan bij het laatste bekende gebruik van het pand. Behalve kantoor is ook hier gebruik als conferentieruimte toegestaan. Algemeen toegestaan binnen de historische buitenplaatsen is verder het gebruik ten behoeve van sociaal-culturele doeleinden. Met deze laatste wordt vooral bedoeld tot uitdrukking te brengen dat binnen de buitenplaatsen, hetzij in de gebouwen hetzij daarbuiten gebruikt mogen voor het houden van exposities of rondleidingen. Ook dit gebruik vloeit voort uit het verdiepingsonderzoek naar 'duurzame exploitatie'.

Alle bestaande andere gebouwen zijn aangegeven door een bouwvlak dat strak de bestaande gevels volgt. Daar waar sprake is van bijzondere functies is dat via een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Daarbij gaat het om de (voormalige) dienstwoningen op Oranjestein, de tuinmanswoning nabij Klein Veenwijk (aanduiding: "wonen").

Voor wat betreft de bouwregels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte en de dakhellingen de bestaande maatvoeringen moeten aanhouden. Onder bestaand wordt daartoe verstaan de situatie op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. Met deze bepaling wordt recht gedaan aan het uitgangspunt om de historische buitenplaatsen te conserveren en is de bestaande situatie één-op-één vastgelegd.

Op enkele punten maakt het bestemmingsplan een uitzondering mogelijk ten aanzien van het vastleggen van de bestaande situatie. Dat hangt samen met het oogmerk van dit plan om, met respecteren van de cultuurhistorische waarden toekomstgericht te bestemmen teneinde daarmee de instandhouding van de buitenplaatsen te bevorderen.

Voor landgoed Oranjestein betekent een en ander dat het bestemmingsplan ook ruimte biedt voor enige ontwikkeling, te weten:

- Renovatie/upgrading van de bestaande dienstwoningen:

Daarvoor is in het bestemmingsplan de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen. Deze wijziging houdt in dat het aanduiding(en)gebied waarmee de (voormalige) dienstwoningen op de buitenplaats Oranjestein op de verbeelding zijn aangegeven, met ten hoogste 125% kunnen worden verruimd. Daarbij moet wel worden voldaan aan een aantal voorwaarden: er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed en er moet advies worden ingewonnen van de monumentencommissie.

- Vestiging van een kantoor in het koetshuis en bijbehorende schuur:

Een andere mogelijkheid is de eventuele vestiging van een kantoor in het koetshuis en de daarbij behorende schuur op buitenplaats Oranjestein. Hierbij is het echter wel belangrijk dat dit niet mag leiden tot een significante toename van het verkeer binnen het kerngebied van Oranjewoud. Dat zou immers niet passen binnen de doelstellingen van het Verkeerscirculatieplan. Daarom is de vestiging van een kantoor in het koetshuis dan ook gekoppeld aan een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Voordat deze verleend kan worden, zal een beoordeling van de gevolgen voor de verkeerontwikkeling moeten plaatsvinden. Een kantoor met een publieksfunctie is in ieder geval uitgesloten. De oppervlakte van het kantoor blijft beperkt tot de oppervlakte van het koetshuis en/of de oppervlakte van de bijbehorende schuur.

- Theehuis.

De derde optie die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft dat van een theehuis in de bestaande oranjerie van de buitenplaats. Incidenteel wordt deze voorziening nu al geboden, maar het bestemmingsplan consolideert dit. In combinatie daarmee wordt ook de mogelijkheid geboden om ter plaatse enkele ondersteunende voorzieningen te realiseren.

Voor de buitenplaats Oranjewoud is voorzien in de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om af te wijken van het bestemmingsplan en ter plekke een kantoor toe te staan. Ook hier is het belangrijk dat dit niet mag leiden tot een significante toename van het verkeer binnen het kerngebied van Oranjewoud.

### ***Horeca (artikel 9)***

De bestemming "horeca" regelt het bestaande hotel-restaurant en de daarbij horende Oranjerie in het hart van het beschermd Dorpsgezicht. Binnen deze bestemming zijn verder diverse hotelgerelateerde voorzieningen toegestaan, welke algemeen binnen het bestemmingsvlak uitwisselbaar zijn, zoals tennisbanen, speelvoorzieningen en parkeerterreinen.

De gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Bij het bepalen van het bouwvlak is voornamelijk uitgegaan van de bestaande situatie. Aan de achterzijde van het hotel is het bouwvlak enigszins verruimd. De hiermee mogelijk gemaakte uitbreiding gaat niet ten koste van de beschermenswaardige onderdelen van het beschermd dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid toestemming te verlenen om buiten het bouwvlak te bouwen. Daarmee kan een uitbreiding van het hotel mogelijk gemaakt worden. Aan het gebruik van deze bevoegdheid verbindt het bestemmingsplan wel de volgende voorwaarden:

- er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op de toeleidende wegen plaatsvinden in vergelijking met de situatie waarin geen afwijking is verleend;
- er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- de oppervlakte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing; deze voorwaarde is een uitvloeisel van artikel 5.3.1 lid 2 van de provinciale verordening 'Romte'.
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de natuurlijke waarden; de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden;

Met deze voorwaarden wordt beoogd om enerzijds tegemoet te komen aan een uitbreidingsbehoefte van het hotel waarmee een cultuurhistorisch belang wordt gediend en anderzijds recht te doen aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht en de parkeer- en verkeerssituatie. Het biedt verder de mogelijkheid om in het uitbreidingsplan zo optimaal mogelijk rekening te houden met het beschermd dorpsgezicht.

Een vergelijkbare benadering is toegepast bij de Oranjerie ten noorden van de Koning Julianaweg. Ook hier biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Hoewel de bestaande Oranjerie uit één bouwlaag bestaat, staat het bestemmingsplan twee bouwlagen toe. Daarmee respecteert het bestemmingsplan de vigerende bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1980.

#### ***Maatschappelijk (artikel 10)***

Voor de Albertine Agnesschool binnen het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming is multifunctioneel gebruik van de bebouwing mogelijk. Behalve onderwijsvoorzieningen zijn hier ook andere maatschappelijke functies toelaatbaar. Daarmee wordt aangesloten bij het raadsbesluit van 11 juni 2012.

De goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de bestaande gebouwen. Binnen de bestemming zijn in ondergeschikte mate ook enkele andere gebruiksvormen toegestaan. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Dat bouwvlak is ruimer gelegd dan de bestaande bebouwing, teneinde de mogelijkheid te bieden om zo nodig te kunnen uitbreiden. Deze uitbreidingsmogelijkheid bedraagt ongeveer 25% van de bestaande bebouwing en ligt vooral aan de achterkant.

#### ***Maatschappelijk-begraafplaats (artikel 11)***

Deze bestemming is in het bestemmingsplan opgenomen vanwege de begraafplaats aan de Marijkemuoiwei. Deze is ook aangewezen als Rijksmonument. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt. Voor de klokkenstoel is een aparte hoogtemaat opgenomen van 7 meter.

#### ***Natuur (artikel 12)***

De bestemming 'Natuur' heeft betrekking op de open gebieden binnen de al

gerealiseerde Ecologische Hoofdstructuur. De open gronden binnen de nog niet gerealiseerde EHS is de bestemming “Agrarisch-cultuurgrond” toegekend. De gronden met de bestemming “Natuur” zijn in eerste plaats bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden en de cultuurhistorische waarden van de open natuurgebieden.

Met de toevoeging dat de gronden met de bestemming (mede) bedoeld zijn voor het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden wordt aangegeven dat de gronden ook landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden hebben. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden hangen samen met de aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht en de daarmee verbonden cultuurhistorische waardevolle elementen. Daartoe moet onder andere de afwisseling tussen open en besloten gebieden worden gerekend. Daarom is het van belang dat de open gebieden ook open blijven. Daarmee worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden gediend. Om deze openheid te waarborgen, geldt er een gebruiksverbod voor het aanplanten van bomen en houtgewas

De natuurlijke waarden hangen samen met het feit dat de natuurgebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Behalve voor natuur zijn in ondergeschikte mate ook andere functies toegestaan. Dit is gedaan met het oog op multifunctioneel gebruik van de natuurgebieden. In het kader van de uitvoering van het verkeerscirculatieplan zijn er in het gebied een aantal parkeerplaatsen aangelegd. Enkele van deze parkeerplaatsen liggen in de gebiedsbestemming ‘Natuur’. Deze zijn via een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ter waarborging van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden is er een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van voorzieningen voor dagrecreatief en educatief medegebruik, het ontgronden, afgraven en andere groundbewerkingen. De genoemde activiteiten passen wel binnen één van de genoemde functies, maar kunnen afbreuk doen aan de andere functies binnen de bestemming. Daarom kunnen deze activiteiten alleen worden toegestaan na een voorafgaande belangenafweging waarbij het bevoegd gezag de verschillende belangen die bij de voorgenomen activiteit zijn betrokken, tegen elkaar afweegt. Afhankelijk van de aard van de voorgenomen werkzaamheden, kan het nodig zijn om nader advies te winnen om een goed beeld te krijgen van de gevolgen voor de natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische of landschappelijke waarden, zoals de Monumentencommissie of een ecologisch onderzoeksbureau.

### **Recreatie (artikel 13)**

De bestemming ‘Recreatie’ is opgenomen voor de uitkijktoren (Belvédère) in het plangebied alsmede voor een perceel langs de oostgrens van het bestemmingsplan. De uitkijktoren is aangewezen als Rijksmonument. De uiterlijke verschijningsvorm van de toren dient te worden gehandhaafd. Daartoe is in de regels opgenomen dat de bouwhoogte, de diepte en de breedte van de

toren uitsluitend de bestaande bouwhoogte en omvang zullen bedragen. Bovendien moet de uitkijktoren in het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak worden gebouwd.

#### ***Tuin (artikel 14)***

De gronden rond de woningen een woonbestemming zijn bestemd als 'Tuin'. Er is voor deze bestemming gekozen om de doorzichten tussen de woningen zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Binnen deze bestemming mogen daarom geen gebouwen worden gebouwd, tenzij er sprake is van een bestaand gebouw. Bestaande gebouwen zijn via een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, de oppervlakte daarvan niet meer dan 4 m<sup>2</sup>. Verwezen wordt naar de toelichting bij de gebiedsbestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2'.

#### ***Verkeer verblijf (artikel 15)***

De bestemming heeft betrekking op de wegen in het plangebied die een functie hebben als toegang naar woningen en andere gebouwen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 10 m bedragen.

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

Deze bestemming ligt op een aantal wateren in het plangebied. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor de berging en afvoer van hemelwater en zijn daarnaast ook van belang voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied

#### ***Wonen–Lintbebouwing-1 en Wonen–Lintbebouwing-2 (artikelen 17 en 18)***

De bestemmingen "Wonen – lintbebouwing-1" en "Wonen – lintbebouwing-2" worden vanwege de inhoudelijke samenhang in één keer toegelicht. Deze bestemmingen hebben betrekking op de "reguliere" woningen in het plangebied. De bestemming 'Wonen-lintbebouwing-1' regelt de woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap, de bestemming "wonen-lintbebouwing-2" regelt de woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap. Voor het overige is de inhoud aan elkaar gelijk.

In het bestemmingsplan is gestreefd naar enerzijds het bieden van ruimte om de bestaande woningen uit te breiden en aan te passen aan de eisen van deze tijd, terwijl anderzijds wordt beoogd om de waardevolle verschijningsvorm van de woningen te bewaren. Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 6 is daarnaast ook het halfopen karakter van de bebouwing belangrijk. Dat levert doorzichten tussen woningen op die in het aanwijzingsbesluit als waardevol worden benoemd.

In het bestemmingsplan is daarom gekozen voor een systematiek waarbij voor een woonperceel twee bestemmingen van toepassing zijn. Enerzijds is dat een



bestemmingsvlak 'Wonen-lintbebouwing-1' of 'Wonen-lintbebouwing-2'. Alle bebouwing moet in dat bestemmingsvlak worden gebouwd. Anderzijds is dat de bestemming 'Tuin'. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd en daarmee wordt beoogd de 'transparantie' van de bebouwing te bewaren. Bestaande bebouwing is inbestemd door op de verbeelding een aanduiding weer te geven. Deze bebouwing mag worden vernieuwd en worden vervangen.

Bij het toekennen van de bestemmingsvlakken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

de maximale breedte van een bestemmingsvlak is 10 meter, tenzij de breedte van de bestaande bebouwing (van zijgevel tot zijgevel inclusief vrijstaande bijgebouwen, welke gedeeltelijk achter het hoofdgebouw staan) meer bedraagt dan 10 meter in welk geval de bestaande breedte is aangehouden;  
De maximale diepte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 meter;

Ook de bouwregels beogen de verschijningsvorm van de bebouwing te bewaren. Dat komt onder meer tot uiting in de volgende regels:

- de maximale breedte van het hoofdgebouw bedraagt 10 meter, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- de woning moet voorzien worden van een mansarde-, zadel- of (afgeknot) schilddak. In artikel 1 van de regels zijn van deze kapvormen definitiebepalingen opgenomen. Daarin zijn ook de minimale en maximale dakhellingen opgenomen;
- de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 125% ten opzichte van de bestaande oppervlakte (tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>) of maximaal 120m<sup>2</sup>.

Peildatum voor deze bestaande oppervlakte is het moment waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

De regels voor de bijbehorende bouwwerken zijn afgestemd op het recente gemeentelijk bijgebouwenbeleid. Hierin is ook het raadsbesluit van 11 juni 2012 verwerkt. De maximale oppervlakte bedraagt 100m<sup>2</sup>. Bij afwijking kan de gezamenlijke hoeveelheid worden verruimd naar 150 m<sup>2</sup>. Bij monumenten kan de maximale oppervlakte bij afwijking verder worden verruimd tot 200m<sup>2</sup>.

De beide opties zijn expliciet aan de afwijkingsbevoegdheid gekoppeld omdat vanwege de cultuurhistorische waarden van het gebied dergelijke bouwplannen zorgvuldig moeten worden bekeken. Deze bouwmogelijkheden kunnen daarom niet bij recht worden toegestaan. Als uitvloeisel daarvan dient ook het advies van de monumentencommissie te worden ingewonnen.

### ***Wonen – voormalig boerderijpand (artikel 19)***

De bestemming 'Wonen-voormalig boerderijpand' wijkt af van de gebiedsbestemmingen 'Wonen-lintbebouwing-1' en 'Wonen-lintbebouwing-2' omdat deze bestemming specifiek gericht is op het consolideren van voormalige boerderijen die nu als woning in gebruik zijn. Het betreft hier de grotere panden met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> of meer.

In tegenstelling tot de gebiedsbestemmingen 'Wonen-lintbebouwing-1' en 'Wonen- lintbebouwing 2' – waar alleen de *maximale* maatvoering wordt aangegeven, legt de bestemming 'Wonen-voormalig boerderijpand de *bestaande* maatvoering (*minimaal èn maximaal*) van het oorspronkelijke boerderijpand vast. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de bestaande contouren van de bouwmassa gehandhaafd blijven. Binnen deze bestemming gelden geen algemene bouwregels, maar deze zijn per adres verschillend.

Deze zijn om die reden aangegeven in een afzonderlijke bijlage 3 bij de regels. Op de bestaande maatvoering is enige marge geboden. Deze bedraagt 10% voor de aangegeven goothoogte en 5° voor de dakhelling. Deze bouwregels gelden verder alleen voor de oorspronkelijke boerderij en niet voor de bijbehorende gebouwen. Onder de oorspronkelijk boerderij wordt in dat verband verstaan het gebouw behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd. Deze omschrijving is opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan

Voor het geval herbouw in de oorspronkelijk maten redelijkerwijs niet mogelijk is, voorziet het bestemmingsplan in de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarvan af te wijken.

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

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

### **Waarde - Archeologie (artikel 20)**

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ligt op de gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Binnen deze bestemming staat het behoud en herstel van de archeologische verwachtingswaarden voorop. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

### **Waarde - Beschermd dorpsgezicht (artikel 21)**

Alle gronden in het plangebied zijn op grond van deze dubbelbestemming mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht Het Oranjewoud. Deze waarden zijn opgesomd in het aanwijzingsbesluit en komen ook weer terug in de bestemmingsomschrijving van dit artikel. Het artikel beoogt hieraan invulling te geven door:

- de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen aan goothoogte, de oppervlakte van het hoofdgebouw en de plaats en de nokrichting van gebouwen op het bouwperceel;
- enkele specifieke gebruiksregels;

een omgevingvergunningstelsel: Hierbij zijn een aantal activiteiten die afbreuk zouden kunnen doen aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht alleen toegestaan, indien daarvoor een voorafgaande vergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Deze vergunning kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Met dit stelsel worden vooral de lanen beschermd. De term 'onevenredig' geeft aan dat aan het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning afhankelijk is van een de uitkomst van een belangenafweging t. Onevenredig wil in dit verband zeggen dat het belang dat met het verlenen van de vergunning is gediend zwaarder moet wegen dat de aantasting van de cultuurhistorische waarden.

### **7.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

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

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

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

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.

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

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 in strijd 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 25 van de regels geeft daar een nadere invulling aan door te bepalen wanneer in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 25)***

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

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

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

#### ***Overgangsrecht (artikel 26)***

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 in dit bestemmingsplan. 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 27)***

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

### **7.2.5 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 criterium teneinde duidelijk te maken wat er met het criterium wordt bedoeld en waarop het criterium betrekking heeft. De beschrijvingen zijn niet uitputtend bedoeld.

#### ***Straat- en bebouwingsbeeld:***

Er dient ten aanzien van 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.

*Woonsituatie:*

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. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij de toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of andere gebruiksvorm zal steeds de woonsituatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

*Milieusituatie:*

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een 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:*

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

*Natuurlijke waarden:*

Er dient rekening te worden gehouden met de bijzondere natuurlijke waarden van het gebied.

*Landschappelijke waarden:*

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

*Cultuurhistorische waarden*

Er dient ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. het totstandbrengen van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen c.q. van het plangebied.

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 Wro is het voorgeschreven een exploitatieplan vast te stellen voor zover het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van een aantal in artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening genoemde bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan echter 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 echter 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 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**

Op 8 april 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Het Oranjewoud" vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad ook besloten om gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ter uitvoering van dat besluit hebben burgemeester en wethouders op 15 juni 2012 een digitaal (voorontwerp-)bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Parallel aan het opstellen van dit bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders ook ontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin zijn de mogelijkheden in beeld zijn gebracht om met behoud van de te beschermen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied, ruimte te houden voor ontwikkeling. Ook dit document is op 15 juni op de genoemde website beschikbaar gesteld.

Op 20 juni 2012 is zowel in de Heerenveense Courant als op de website van de gemeente aangekondigd dat de beide documenten op internet konden worden bekeken alsmede op het gemeentehuis konden worden ingezien. Tevens zijn de bewoners van het plangebied door middel van huis-aan-huis verspreide nieuwsbrief hierover geïnformeerd. Daarnaast zijn alle personen die in dit gebied een eigendom of zakelijk recht hebben, persoonlijk per brief geïnformeerd.

Op woensdag 4 juli 2012 heeft er in hotel-restaurant Tjaarda te Oranjewoud een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden. Op deze avond zijn de hoofdlijnen van de plannen toegelicht en konden bewoners en andere belangstellenden hun reactie op het bestemmingsplan en de ontwikkelingsvisie naar voren brengen en vragen stellen. Gedurende de periode van 21 juni tot 1 augustus konden schriftelijke reacties op de documenten naar voren worden gebracht.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn het college van Gedeputeerde Staten en het Wetterskip per e-mail van 18 juni 2012 uitgenodigd om een overlegreactie kenbaar te maken op het voorontwerp-bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Het Oranjewoud".

### **8.2.1 Resultaten inspraak**

Naar aanleiding van het voorafgaande zijn er bij de gemeente tien inspraakreacties binnengekomen. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord van de gemeente daarop wordt verwezen naar de afzonderlijk vastgestelde reactienota. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

### **8.2.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 bro**

#### a. College van Gedeputeerde Staten van Fryslân

Gedeputeerde Staten hebben per brief van 18 juli 2012 gereageerd. Daarin hebben Gedeputeerde Staten aangegeven dat de provinciale belangen in het plan geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het plan geeft een goede invulling aan de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Ook overigens geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### b. Wetterskip Fryslan

Van het Wetterskip Fryslan is geen reactie ontvangen.

