

Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan
Oude- en Nieuwehorne



**Gemeente Heerenveen
bestemmingsplan
Oude- en Nieuwehorne**

Status	vastgesteld
datum	7 september 2015

TOELICHTING

inhoudsopgave	blz
1. INLEIDING	7
1. 1. Aanleiding	7
1. 2. Nota van uitgangspunten	7
1. 3. Karakter van het bestemmingsplan	7
1. 4. Plangrens	7
1. 5. Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2. 1. Ligging	9
2. 2. Ruimtelijke-functionele hoofdstructuren	9
2. 3. Functionele hoofdstructuur	11
2. 4. Cultuurhistorie	12
2. 5. Verkeer	12
3. BELEIDSKADER	14
3. 1. Provinciaal beleid	14
3. 2. Gemeentelijk beleid	16
4. DORPSVISIE OUDE- EN NIEUWEHORNE	27
4. 1. Inleiding	27
4. 2. Thema's dorpsvisie Oude- en Nieuwehorne	27
5. OMGEVINGSASPECTEN	29
5. 1. Inleiding	29
5. 2. Milieuhinder	29
5. 3. Wegverkeerslawaaï	30
5. 4. Water	30
5. 5. Ecologie	32
5. 6. Archeologie	33
5. 7. Externe veiligheid	35
5. 8. Luchtkwaliteit	36
5. 9. Bodemkwaliteit	36
6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	38
6. 1. Algemene uitgangspunten	38
6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	38
6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten	38
6. 4. Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	40
7. JURIDISCHE OPZET	41
7. 1. Opzet van het bestemmingsplan	41
7. 2. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	41
7. 3. Toelichting planregels	42
8. UITVOERBAARHEID	58
8. 1. Economische uitvoerbaarheid	58

BIJLAGEN

- Bijlage 1:** **Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan Oude/Nieuwehorne, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, aug. 2010;**
- Bijlage 2:** **Reactienota inspraak en vooroverleg**
- Bijlage 3:** **Vooroverleg reacties**
- Bijlage 4:** **Reactienota zienswijzen**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen extra middelen vrijgemaakt om verouderde bestemmingsplannen versneld te actualiseren. Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is deze nieuwe wet van kracht geworden. Een belangrijke wijziging in de wet is dat bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw moeten worden vastgesteld. Het bestemmingsplan vervalt na deze periode niet, maar de gemeente mag daarna voor vergunningen die op dat bestemmingsplan zijn gebaseerd, geen leges meer heffen.

Ook het geldende bestemmingsplan "Oude-en Nieuwehorne is in dat kader aan vervanging toe. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet daarin en komt in de plaats van de onderstaande bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Oude- en Nieuwehorne	4 september 2000	18 december 2000
Wijzigingsplan Schoterlandseweg 40	26 juni 2005	6 september 2005
Wijzigingsplan Schoterlandseweg 35	26 juni 2005	8 juli 2005

1. 2. Nota van uitgangspunten

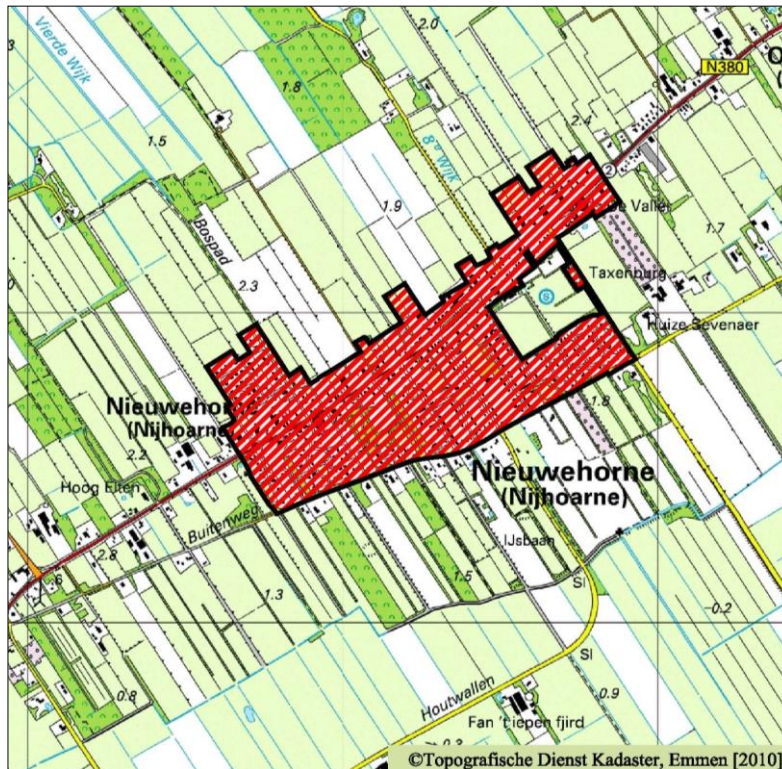
De Nota van Uitgangspunten is de eerste stap geweest om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de dorpen Oude- en Nieuwehorne. Doelstelling van deze Nota was om de (beleids)uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan vast te leggen. Deze nota vormt dus het kader waarbinnen dit bestemmingsplan verder is uitgewerkt. De Nota van Uitgangspunten is op 7 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

1. 3. Karakter van het bestemmingsplan

Dit nieuwe bestemmingsplan is in overwegende mate bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied vallen geen grote planologische ontwikkelingen te verwachten. Wel wordt rekening gehouden met een mogelijke functieverandering van percelen die momenteel nog in gebruik zijn voor een bedrijfs- of maatschappelijke functie. Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om woningen uit te breiden en te vernieuwen.

1. 4. Plangrens

Als grens van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de grens van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Het plangebied bestaat uit die delen van Oudehorne en Nieuwehorne die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Op de vrijkomende sportvelden worden op termijn woningen gerealiseerd. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Deze gronden zijn daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten. Ook voor de aanleg van het nieuwe sportcomplex is inmiddels al een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Deze gronden vallen daarom eveneens buiten dit nieuwe bestemmingsplan. Een afbeelding van het plangebied is in afbeelding 1 weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1. 5. Leeswijzer

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

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, ongeveer 10 kilometer ten oosten van de plaats Heerenveen. De Schoterlandseweg aan de noordzijde en de Buitenweg aan de zuidzijde vormen de globale begrenzing van het plangebied. Het dorpsgebied heeft een compacte opbouw. Het is enigszins langgerekt, maar beperkt van breedte.

2. 2. Ruimtelijke-functionele hoofdstructuren

2.2.1 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het (zuster)dorp wordt bepaald door de oorspronkelijke lintstructuur van de Schoterlandseweg en de min of meer daaraan evenwijdig lopende Buitenweg.



Afbeelding 2 Hagenstructuur bebouwingsstructuur

De kenmerkende opbouw in kamers tussen de Schoterlandseweg en de Buitenweg wordt verstrekt door de bebouwingsstructuur. Elke kamer heeft een eigen verkavelingsprincipe, variërend van hofjes, gebogen straten met los gesitueerde huizen tot traditionele halfopen bouwvlakken. Een groot deel van de verkaveling volgt het rechthoekige patroon van dwarslijnen tussen de linten. De beide linten (Schoterlandseweg en Buitenweg) verschillen duidelijk van karakter. De Schoterlandseweg vormt van oudsher de dragende structuur en is aan weerszijden tamelijk dicht bebouwd (in de loop van de tijd verdicht) met vooral aan de noordzijde ook grotere bouwvolumes van (voormalige) boerderijen.



Afbeelding 3 Hoofdstructuur

De afwisseling in het bouwvolume tussen de bijzondere functies en de woonbebouwing is hier duidelijk te zien. Supermarkt, school, (voormalige) boerderijen, dorps huis en een appartementengebouw vormen relatief grootschalige gebouwen. Voor het overige bestaat de bebouwing grotendeels uit vrijstaande, dubbele of rijenwoningen met een kleine tot middelgrote schaal. De Buitenweg vormt meer een soort landweg met een open bebouwingspatroon van woningen aan de zuidzijde.

2.2.2 Groen- en waterstructuur

Afbeelding 4 geeft het openbaar groen weer. Hierin is een duidelijke relatie te zien met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap. De groenstructuur kent een rijke opbouw met sterk uiteenlopende elementen. Het grootste deel van deze groenelementen ligt tussen de beide linten. Voorbeelden zijn bosstroken, laantjes, begraafplaats, houtwallen, park, hof.



Afbeelding 4 Groenstructuur

Het dorp als geheel heeft daardoor een sterke groene uitstraling. De waterstructuur bestaat uit voornamelijk noord-zuidgelegen slootjes en greppels. Door de relatief hoge ligging is er weinig zichtbaar oppervlaktewater.

2. 3. Functionele hoofdstructuur

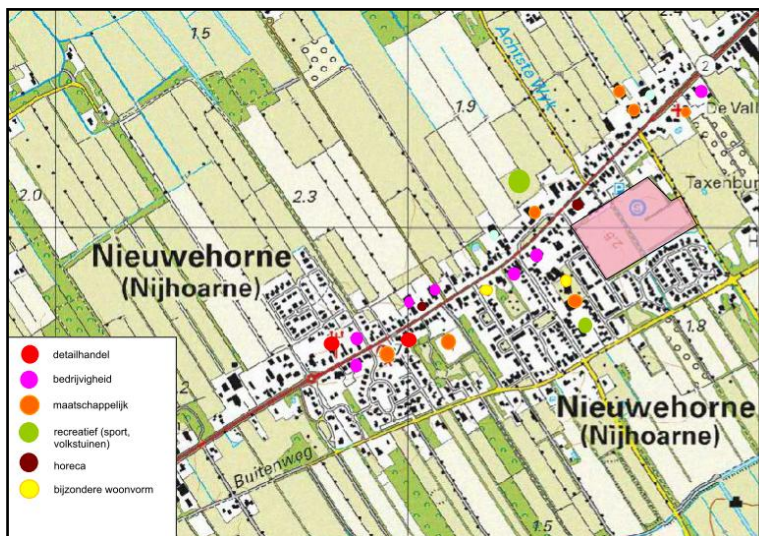
Het plangebied kent een redelijk aanbod van voorzieningen bestaande uit onder meer winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. De verschillende functies liggen verspreid door het hele dorp; deels aan het hoofdlint, deels in het gebied tussen de linten. Hier ligt een informele (niet geheel continue) route die een verbinding vormt tussen de verschillende voorzieningen zoals de begraafplaats, het park, het dorps huis (aan de brink) en de (voormalige) sportvelden. Het vormt een derde oost-westroute naast de linten aan de noord- en zuidzijde van het dorp.

2.3.1 Winkels en bedrijvigheid

De meeste bedrijven en winkels zijn te vinden in Nieuwehorne. Hier zijn langs de Schoterlandseweg onder andere een tankstation, een garagebedrijf, een caravanhandel, een supermarkt, een snackbar en een café-restaurant te vinden. Daarnaast zijn er in het hele plangebied diverse aan huis-gebonden bedrijven te vinden.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied liggen twee basisscholen. Het betreft de Sevenaerschool aan de Schoterlandseweg 103 in Nieuwehorne en de Mr. S. Wybrandischool aan de Schoterlandseweg 19 in Oudehorne. In het plangebied bevinden verder zich twee protestants-christelijke kerken. Eén kerkgebouw staat aan de Schoterlandseweg 38. Bij deze kerk hoort een pastorie en een verenigingsgebouw.



Afbeelding 5 functionele indeling

De pastorie en het bij de kerk behorende gebouw zijn aan de Pastorie-laan gebouwd, direct achter de kerk. Daarnaast staat er ook in Oudehorne aan de Schoterlandseweg 20 een kerk. Ook hier is direct achter de kerk een gebouw ten behoeve van vergaderingen en dergelijke aanwezig. Ook liggen er twee begraafplaatsen in het plangebied. Het betreft hier de begraafplaats achter de bebouwing aan de zuidkant van de Schoterlandseweg. De andere begraafplaats ligt rond de kerk in Nieuwehorne.

In Nieuwehorne is het dorps huis 'De Kiekenhof' gevestigd. Dit dorps huis biedt onderdak aan onder andere een peuterspeelzaal, een zorgbureau, een bibliotheek,

het dorpsarchief, de biljartvereniging, een fysiotherapeut, de stichting Thuiszorg en het huisartsenlaboratorium. In combinatie met wooncentrum 'Yn 'e Finne' vormt dit dorpshuis een zorgcentrum. Aan de Schoterlandseweg 76 is een huisartsenpraktijk gevestigd, waar twee apotheekhoudende huisartsen praktijk houden. Aan de Schoterlandseweg 72 is een Thomashuis gevestigd. Dit is een kleinschalige woonvorm voor volwassenen met een verstandelijke beperking.

2.3.3 Sport en recreatie

De sportvoorzieningen in Nieuwehorne zijn buiten het plangebied gelaten. De sportvelden van de sportvereniging Udiros waren gevestigd aan de Sterrekamp. Inmiddels zijn deze sportvelden echter verplaatst naar de westzijde van de 8e wijk, achter de Sevenaerschool. Op de vrijkomende sportvelden zal woningbouw gerealiseerd worden. Beide ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan begrepen.

2. 4. Cultuurhistorie

In het plangebied komen de volgende monumenten voor:

straat en huisnummer	plaats	omschrijving	status
Schoterlandseweg 17	Nieuwehorne	woonboerderij	gemeentelijk monument
Schoterlandseweg 37	Nieuwehorne	boerderij	rijksmonument
Schoterlandseweg 38	Nieuwehorne	kerk	rijksmonument
Schoterlandseweg 62	Nieuwehorne	woning	gemeentelijk monument
Schoterlandseweg 90	Nieuwehorne	woning	gemeentelijk monument
Schoterlandseweg 92	Nieuwehorne	woning-kantoor	gemeentelijk monument
Schoterlandseweg 20	Oudehorne	kerk	gemeentelijk monument

Tabel 1 Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Deze objecten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 dan wel via de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010. In het bestemmingsplan worden deze objecten daarom niet apart beschermd.

2. 5. Verkeer

De belangrijkste weg in het plangebied is de Schoterlandseweg. Het betreft de doorgaande weg door Oude- en Nieuwehorne, welke de verbinding met de omliggende dorpen en Heerenveen vormt. Deze weg heeft dan ook een vrij belangrijke verkeersfunctie.



Afbeelding 6 Wegenstructuur

Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Buitenweg. Ook deze weg is een doorgaande verbinding, zij het een minder belangrijke dan de Schoterlandseweg. Daarnaast zijn er in het plangebied een flink aantal woonstraten die alleen een functie als buurtontsluiting hebben.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

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.

3.1.1 Streekplan 2007

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

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

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

Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, dat wil zeggen dat er een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmi-

lieus beschikbaar dient te zijn om de (boven) lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

De dorpen Oudehorne en Nieuwehorne vallen onder de categorie "overige kernen". In deze kernen moet terughoudend met woningbouw omgegaan worden.

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

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

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân

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

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

De nieuwvestiging van kantoren of bedrijven moet sporen met een kantoren- of bedrijventerreinenplan waar Gedeputeerde Staten schriftelijk mee hebben ingestemd. Afwijking daarvan is mogelijk voor de vestiging van enkele bedrijven mits er sprake is van een directe en concrete behoefte, de bedrijven dan wel kantoren qua aard en schaal passen bij 'de overige kern', 'de bedrijfsconcentratiekern', 'het regionaal centrum' of het 'stedelijk centrum' en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

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

- een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m²;
- een bedrijf in de milieucategorieën 3.1 of hoger;
- een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m²;
- een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

3.1.3 Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (PVVP)

Provinciale Staten hebben op 15 maart 2006 het PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto "Fryslân Feilich Foarút" werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid. Het PVVP bouwt voort op de ambitie uit het vorige PVVP (1999), om de infrastructuur te versterken. In het PVVP staan Duurzaam Veilig en het terugdringen van de mobiliteit voorop. Ten aanzien van het wegennet wordt het beleid van "Duurzaam Veilig" voortgezet. Dit blijft de kapstok voor de bestrijding van verkeersonveiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. Duurzaam Veilig is voor de provincie aanleiding geweest haar wegennet in 1993 te categoriseren in stroomwegen, gebiedontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Schoterlandseweg is in beheer bij de provincie.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1 Dorpennota 1993

De Dorpennota 1993 vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993 bevat het gewestelijke ruimtelijke beleid voor de dorpen binnen de gemeente Heerenveen voor de periode van 10 tot 15 jaar.

Bevolking en woningbouw

In de dorpennota uit 1993 is aangegeven dat de concentratie van de groei plaatsvindt in de dorpen Jubbega, Nieuwehorne, De Knipe en Tjalleberd. Het behoud van een optimale verzorgingsstructuur in deze dorpen is in het belang van de leefbaarheid van de hele gemeente, mede gezien de streekfunctie van deze dorpen. Nieuwehorne vervult een streekfunctie voor Oudehorne. De afstand tussen de dorpen Oude- en Nieuwehorne is zeer gering en bovendien zijn de openbare voorzieningen in Nieuwehorne geconcentreerd. Het ligt dan ook voor de hand om uit te blijven gaan van concentratie van woningbouw in Nieuwehorne.

Werkgelegenheid

Gelet op de schaal en het karakter van de dorpen, kan gesteld worden dat de dorpen ongeschikt zijn voor vestiging van grootschalige (industriële) bedrijven. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat nieuw te vestigen bedrijven die qua schaal en karakter niet passen in of bij de dorpen worden doorverwezen naar de daarvoor bestemde bedrijventerreinen van de plaats Heerenveen. Van gemeentewege zijn er geen initiatieven te verwachten om bij de dorpen bedrijventerreinen te verwezenlijken.

Voorzieningen

De plaats Heerenveen vervult met haar breed geschakeerd pakket aan voorzieningen een belangrijke functie voor de dorpen. Het behoud van de aanwezige voorzieningen in de dorpen zelf wordt echter essentieel geacht voor de leefbaarheid. Het gemeentelijk beleid is dan ook gericht op het streven naar handhaving en, indien mogelijk, verbetering van het huidige voorzieningenniveau. Voor de leefbaarheid van de dorpen is het van belang dat deze dorpen, in het dorp zelf of voorkomend uit de streeksgewijze aanpak in de nabijheid van het dorp, blijvend kunnen beschikken over een basispakket aan voorzieningen.

3.2.2 Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland (2004)

Het doel van het landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2004) is de achteruitgang van de herkenbaarheid van het landschap te stoppen en indien mogelijk de herkenbaarheid te versterken.

Karakteristiek voor het plangebied is de concentratie van singels en houtwallen. Daardoor is er een dichte structuur (voornamelijk elzen en eiken), die goed herkenbaar is. Er is sprake van sterke landschappelijke en natuurwaarden. Gestreefd wordt naar het behouden van de dichte en goed herkenbare singelstructuur rond Nieuwehorne. De singels vormen hier een mooie overgang naar het open beekdal van de Tjonger. Daarom moet het duidelijke contrast tussen beide landschappen behouden worden.

3.2.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2005, staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar beschreven. Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoersbeleid voeren. Hoofddoelstellingen zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu. Het GVVP is het kader voor het verkeersbeleid en de te treffen maatregelen. Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten. Alle wegen in het plangebied zijn daarbij aangemerkt als erftoegangsweg (B).

3.2.4 Nota Woonservicezones (2007)

Het integraal beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is uitgewerkt in de Nota Woonservicezone Heerenveen. In deze nota zijn Oude- en Nieuwehorne samen met Jubbega, Hoornsterzwaag en Katlijk ingedeeld in één woonservicezone. Van de dorpen in deze woonservicezone hebben Jubbega en Nieuwehorne de meeste voorzieningen voor mensen met een zorgvraag. Deze dorpen zijn in de Dorpennota uit 1993 ook aangewezen als kerndorpen.

Vanuit dorpscentrum "De Kiekenhof" in Nieuwehorne worden welzijnsactiviteiten georganiseerd voor jongeren en ouderen uit de omgeving. Daarnaast is in het dorpscentrum een peuterspeelzaal en een fysiotherapeut gevestigd en heeft Thuiszorg de Friese Wouden hier een uitvalsbasis. Tevens zijn er in de nabijheid van het dorpscentrum 20 zorgappartementen. "De Kiekenhof" is aangewezen als steunpunt. Onderzoek moet uitblijken of het steunpunt versterkt moet worden met zorg- en welzijnsdiensten. Ook moet worden onderzocht of het huidige voorzieningen niveau in Nieuwehorne kan worden versterkt.

3.2.5 Kadernotitie kleinschalige kampeerterreinen (2008)

Op 1 januari 2008 is de Wet op de Openlucht recreatie vervallen en wordt het aan de gemeente zelf overgelaten in hoeverre ruimte wordt geboden voor (kleinschalige) kampeerterreinen. De gemeente heeft haar beleid ten aanzien daarvan neergelegd in de Kadernota Kampeerbeleid welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 april 2008.

In deze kadernota wordt geconstateerd dat kleinschalige kampeerterreinen, voorheen ook wel kamperen bij de boer genoemd, een belangrijke basis vormen voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Om het recreatieve imago van Heerenveen te benadrukken wil de gemeente kleinschalige kampeerterreinen faciliteren. Om de diversiteit van het aanbod zoveel mogelijk te vergroten, is het opzetten van een kleinschalige camping niet uitsluitend aan agrarische bedrijven voorbehouden. De gemeente wil deze mogelijkheid een ieder bieden.

Daarbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

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

3.2.6 Milieubeleidsplan “Stap nu over”(2008)

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Dit beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 april 2008. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar wil zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.

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

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsräume 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.

3.2.7 Beleid ‘Perifere detailhandelsvestigingen’ (2009)

Perifere branches hebben als eigenschap dat ze qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet (meer) goed passen in kernwinkelgebieden (en wijkwinkelcentra). In kernwinkelgebieden gaat het vooral om de dagelijkse goederen (levensmiddelen en verzorging) en de niet dagelijkse recreatieve goederen (mode, warenhuizen, schoenen e.d.). Vanwege het nieuwe Rijks- en provinciale beleid ten aanzien van perifere detailhandel (PDV) heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 de gemeentelijke visie op het PDV vastgesteld. In deze visie is per branche de gewenste ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Basis van deze visie is dat het centrum van Heerenveen de plek blijft waar consumenten uit Heerenveen als de omliggende regio heen gaan voor de dagelijkse aankopen en recreatief winkelen. Om branchevervaging tegen te gaan, hanteert deze notitie voor ‘branchevreemde artikelen’ een oppervlakte van ten hoogste 15% van de verkoopvloeroppervlakte (met een absoluut maximum per winkel van 500m²)

3.2.8 Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, waren aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit be-

leid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: De woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: De bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: Er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: Het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20%.
- Duurzaamheid en energie: Het energiegebruik van de woningen wordt teruggebracht en er wordt ingezet in op het verbeteren van het milieurendement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

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

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

aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m² toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m² en in het buitengebied 200m² worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Op grond van het beleid is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning; de maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

Logiesverstrekking:

Behalve beroepsuitoefening-aan-huis c.a. wordt bij woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij bedrijfswoningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt indien de oppervlakte van de ruimte(n) die hierdoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m². Voor agrarische bedrijven geldt dat de logiesverstrekking alleen mag worden ondergebracht in het gebouw waarin ook de dienstwoning is gevestigd

3.2.10 Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2010)

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld. De geschiedenis van Heerenveen is volop zichtbaar en is tastbaar aanwezig en de gemeente kent een lange en rijke geschiedenis van wonen, werken en recreëren. Als oudste hoogveenkolonie van het land neemt Heerenveen een unieke plaats in op de cultuurhistorische kaart van Nederland. Om dit cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden en te beschermen, is geactualiseerd beleid nodig met een ruimtelijk referentiekader. Dit kader is niet objectgericht, maar gebiedsgericht. Ook hierbij is het van belang dat cultuurhistorie een steeds belangrijkere wegingsfactor wordt bij ingrepen in de ruimtelijke omgeving, anders gezegd een toetsingskader bij het opstellen van structuur- en bestemmingsplannen.

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwegen of in een later stadium een categorie 'groenmonumenten' aan de Erfgoedverordening moet worden toegevoegd.
- In voorkomende gevallen bij bouwvergunningaanvragen voor monumenten een bouwhistorisch onderzoek verlangen.
- In samenspraak met de monumentencommissie Hûs en Hiem een aangepaste werkwijze vaststellen voor de beoordeling van bouwvergunningaanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten.
- De gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota.

Bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoed beleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid

3.2.11 Beleidsnotitie Geur (2010)

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

Voor wat betreft de omvang van de stankcirkel hanteert de Wgv de volgende afstanden:

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

¹⁾ punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten:

- a het geheel overdekte dierenverblijf treedt/wordt gebracht, of
- b het overdekte deel van het gedeeltelijk overdekte dierenverblijf treedt/wordt gebracht

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

- a de geurbelasting niet toeneemt én het aantal dieren van één of meer diercategorieën niet toenemen, of
- b de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object niet afneemt en het aantal dieren van de diercategorieën waarvoor vaste afstanden gelden, niet toeneemt.

Afbeelding 7 Wettelijke minimale afstanden (bron: beleidsnotitie Geur)

De Wgv biedt de mogelijkheid om binnen bepaalde marges af te wijken van deze wettelijke afstanden. De gemeenteraad heeft besloten van deze mogelijkheid gebruik te maken. Vanwege de historische ontwikkeling van de gemeente Heerenveen met haar lintbebouwing, leidt het wettelijke kader tot grote beperkingen. Daarnaast is in de Wgv expliciet aangegeven dat de veehouderijsector voor zover mogelijk gelegenheid tot uitbreiding zou moeten behouden. De gemeenteraad heeft in de Beleidsnotitie Geur (vastgesteld op 13 september 2010) zijn beleidskeuze vastgelegd. Bij besluit van gelijke datum is ook een Verordening Geurhinder vastgesteld. Op basis van dat besluit gelden de volgende minimale afstanden ten opzichte van een geurhindergevoelig object:

Tabel 7: Beleidskeuze normen vaste afstanden

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

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

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

Afbeelding 8 Minimale afstanden in Heerenveen (bron: Beleidsnotitie Geur)

Voor het grootste deel van het onderhavig plangebied geldt dat de afstand tussen het emissiepunt en een geurhindergevoelig object minimaal 100 meter moet bedragen. Langs het meest oostelijk gedeelte van de Schoterlandseweg geldt een minimale afstand van 50 meter

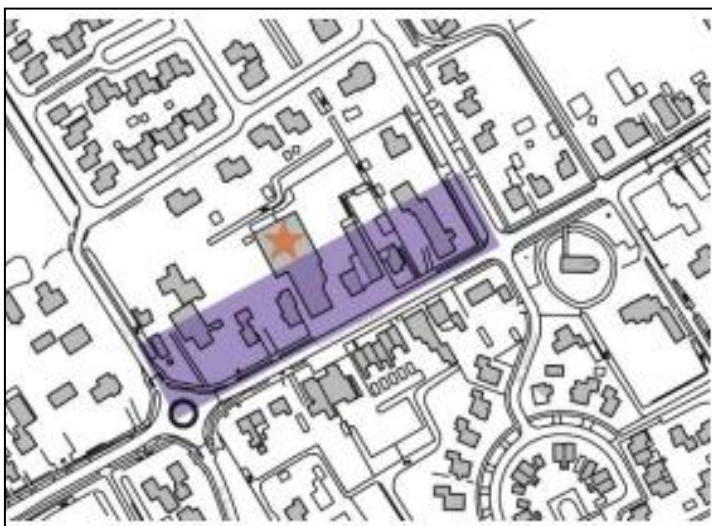
3.2.12 Detailhandelsstructuurvisie (2011)

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

handel in dat deel van de gemeente waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

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

Over het algemeen is het toekomstperspectief van deze kleine dorpen op het gebied van de detailhandel beperkt. Door onder meer de schaalvergroting, de gezinsverdunding en de toegenomen mobiliteit is de druk op kleine winkels in de kleine kernen steeds groter geworden. Deze trend zal zich de komende jaren onverminderd voortzetten.



Afbeelding 9

Winkelgebied Schoterlandseweg Nieuwehorne
(bron: Integrale Structuurvisie Detailhandel)

Nieuwehorne heeft net als Jubbega een regionale functie. De concentratie van (nieuwe) winkels dient daarom zoveel mogelijk in deze twee dorpen plaats te vinden, zodat het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen verder kan worden versterkt. Nieuwe winkelvestigingen in Nieuwehorne moeten geconcentreerd plaatsvinden binnen het in de Structuurvisie aangegeven gebied. (zie afbeelding 10). Daarbuiten worden in beginsel geen nieuwe detailhandelsfuncties toegestaan. De al bestaande winkels buiten dit “kernwinkelgebied” blijven natuurlijk mogelijk.

Voor de perifere detailhandel is het terugdringen van versnippering in bepaalde branches het belangrijkste aandachtspunt. Gebiedsgerichte concentratie en een gezamenlijke uitstraling dragen dan bij aan de aantrekkingskracht van het aanbod. Over perifere detailhandel in de dorpen spreekt de Structuurvisie zich niet uit.

3.2.13 Raadsbesluit deregulering (2012)

Bij besluit van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze waarop het principe van deregulering in nieuwe bestemmingsplannen en in het welstandsbeleid wordt toegepast. Aan dit raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in

ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit, terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit.

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

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

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

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

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



Afbeelding 10

Visiekaart deregulering, visiekaart 'De kracht van Heerenveen'
(bron: raadsbesluit 11 juni 2012)

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

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

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

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

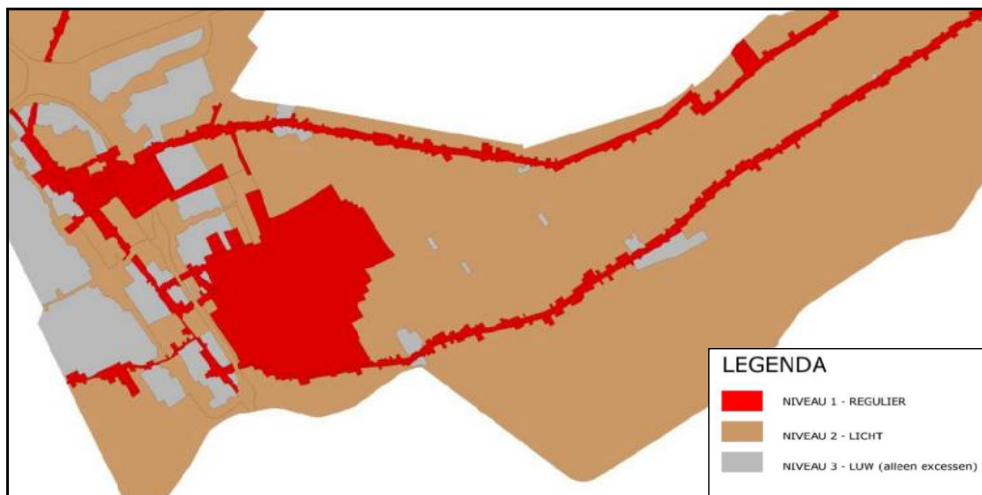
- zoveel mogelijk ambtelijk afdoen; de nieuwe set sneltoetscriteria voorkomende kleine bouwwerken een set standaardcriteria te maken die ambtelijk worden getoetst;

- de achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten;
- aanscherpen excessenregeling;
- beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties;

Het plangebied "Oude- en Nieuwehorne is met uitzondering van het bebouwingslint langs de Schoterlandseweg aangemerkt als gebied waarin sprake is van een basiskwaliteit. Voor het bebouwingslint worden aanvullende regels opgenomen om de hier geldende bijzondere kwaliteit te borgen. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving over de wijze waarop daar uitvoerig aan is gegeven.

3.2.14 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in *afbeelding 11* 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.



Afbeelding 11 gebiedsindeling en welstandsniveaus (bron: welstandsnota)

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

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, udeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur),

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

4. DORPSVISIE OUDE- EN NIEUWEHORNE

4. 1. Inleiding

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

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

4. 2. Thema’s dorpsvisie Oude- en Nieuwehorne

De dorpsvisie behandelt verschillende thema’s. Per thema is beschreven welke zaken belangrijk zijn voor het dorp en welke behouden en waar mogelijk verbeterd of versterkt moeten worden. Niet alle zaken kunnen door een bestemmingsplan geregeld worden. Sommige zaken hebben geen duidelijk ruimtelijk component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Enkele punten genoemd in de dorpsvisie lenen zich mogelijk voor vertaling in het nieuwe bestemmingsplan.

Dit zijn:

- geen grootschalige nieuwbouw die gelijktijdig wordt opgeleverd, maar gestage groei van het dorp;
- bij nieuwbouwplannen zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen bebouwd oppervlak en groen;
- het niveau aan basisvoorzieningen moet gelijk blijven of uitgebreid worden;
- het zorgcentrum verder ontwikkelen;
- op termijn een brede school realiseren (bij de sportaccommodaties);
- woningbouw mogelijk maken op de vrijkomende schoollocaties;
- het mogelijk maken dat huidige bedrijven uit kunnen breiden en er nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen;
- toestaan dat in vrijkomende agrarische panden zich bedrijven vestigen;
- opstarten van een kleinschalige camping;
- uitzetten fiets- en wandelroutes, huidige routes met elkaar verbinden.

4.2.1 Relatie met het bestemmingsplan

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten “input” voor de inhoud van dit bestemmingsplan. In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan is dan ook beoordeeld in hoeverre, gelet op de wettelijke kaders waar de gemeente zich aan moet houden, met de inhoud van de dorpsvisie rekening kan worden gehouden. Omdat het bestemmingsplan zich beperkt tot toegelaten gebruiks- en bebouwingsregels, kan dat ook alleen voor zover de onderwerpen uit de dorpsvisie

daarvoor relevant zijn. Uit hoofdstuk 7 over de planuitgangspunten is te herleiden in hoeverre met deze onderwerpen uit de dorpsvisie rekening kon worden gehouden.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

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

5. 2. Milieuhinder

5.2.1 Bedrijfshinder

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

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

Deze benadering geldt behalve voor bedrijven ook voor maatschappelijke voorzieningen. Ook maatschappelijke voorzieningen kunnen een nadelige invloed op nabij gelegen woningen uitoefenen en ook daarom is daarvoor een onderscheid gemaakt in milieucategorieën. Via enkele afwijkingsbevoegdheden kan flexibel op veranderende omstandigheden worden ingespeeld. Bedrijven of maatschappelijke voorzieningen die niet in een bepaalde categorie zijn genoemd of die voor wat betreft aard en invloed op de omgeving als een lagere milieucategorie kunnen worden aangemerkt, kunnen door het verlenen van een omgevingsvergunning alsnog worden toegestaan.

5.2.2 Agrarische bedrijven (geurhinder)

Niet alleen in het buitengebied zijn agrarische bedrijven gevestigd, maar ook in het onderhavige plangebied komen enkele agrarische bedrijven voor. Bij uitbreiding van deze agrarische bedrijven is de Wet Geurhinder en Veehouderij en de daarop gebaseerde "Beleidsnotitie geur" leidend in hoeverre uitbreidingen vanuit een goed woon- en leefklimaat kunnen worden toegestaan. In de 'Beleidsnotitie Geur' en de daarbij behorende verordening heeft de gemeenteraad toepassing gegeven aan de wet opgenomen mogelijkheid voor lokaal maatwerk.

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

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

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

5. 3. Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere *nieuwe* geluidsgevoelige functies mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h. Hier is akoestisch onderzoek daarom achterwege gelaten.

Voor de andere delen is - om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai - een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat bij een aantal wegen in en nabij het plangebied de 48 dB-contour op enige afstand buiten de weg ligt en dat er woningen (deels) binnen deze 48 dB-contour vallen. Het betreft hier echter een bestaande situaties en aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt daarmee wel voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

5. 4. Water

Het Kabinet heeft in de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21) onderschreven dat er anders moet worden omgegaan met water. Er is een nieuwe aanpak vereist om de veiligheid te waarborgen, kans op wateroverlast te beperken, de problemen niet af te wentelen naar benedenstroomse gebieden en tegelijk duurzaam om te gaan met de hoeveelheid grond- en oppervlaktewater die ons ter beschikking staan. De drietrapsstrategieën 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' zijn de basis van het nieuwe waterbeleid.

¹ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan Oude/Nieuwehorne, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, aug. 2010 (bijlage 1)

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming. 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. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. In dit kader is daarom al bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân. De reactie van het Wetterskip is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Daar waar het bestemmingsplan op basis van “direct recht” ruimte biedt voor “echte” ruimtelijke ingrepen zal het effect daarvan op de waterhuishouding moeten worden nagegaan. Het bestemmingsplan voor Oude- en Nieuwehorne betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De weinige, veelal perceelsgebonden 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 waterhuishoudkundig systeem is te verwaarlozen. Het verhard oppervlak kan op basis van het bestemmingsplan toenemen als gevolg van het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Dit is nu echter ook al het geval, waardoor er in wezen geen sprake is van een gewijzigde planologische situatie. Bij ontwikkelingen die op basis van een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan, geldt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid getoetst moet worden op de effecten op de waterhuishouding.

Uit de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) komt naar voren dat in het plangebied twee elementen voorkomen die voor de waterhuishouding relevant zijn. Dat betreft een regionale waterkering en rioolgemaal met een daarbij behorende persleiding.

Regionale waterkeringen

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een regionale kering (boezemkade). Deze is op afbeelding 12 aangegeven. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd.



Afbeelding 12

Ligging Regionale waterkering
(bron: www.dewatertoets.nl)

haafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert het Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter, gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is op grond van de Keur van het Wetterskip een vergunning nodig.

Rioolgemaal en persleidingen

Aan het Sevenaerspad is een rioolgemaal van Wetterskip Fryslân gevestigd. Dit rioolgemaal verzorgt de af- en doorvoer van rioolwater binnen Oude- en Nieuwehorne. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30m rondom het gemaal. Alle ingrepen binnen deze zone dienen gemeld te worden bij het Wetterskip. In het plangebied ligt ook een rioolpersleiding. Deze wordt via een zakelijk rechtstrook beschermd.



Afbeelding 13

*Rioolgemaal en persleidingen in het plangebied
dewatertoets.nl*

(bron:

5. 5. Ecologie

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

5.5.1 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming heeft betrekking op de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (dan wel sinds 1 oktober 2005 op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998). Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden).

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied liggen wel onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanwege het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan heeft het plan geen effect op de ecologie. Er is dan ook geen sprake van een negatieve invloed op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en de EHS-gebieden.



Afbeelding 14 Beschermde natuurgebieden (Bron: Ministerie van E,L & I)

5.5.2 Soortenbescherming

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, hopen 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 Lijst-soorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

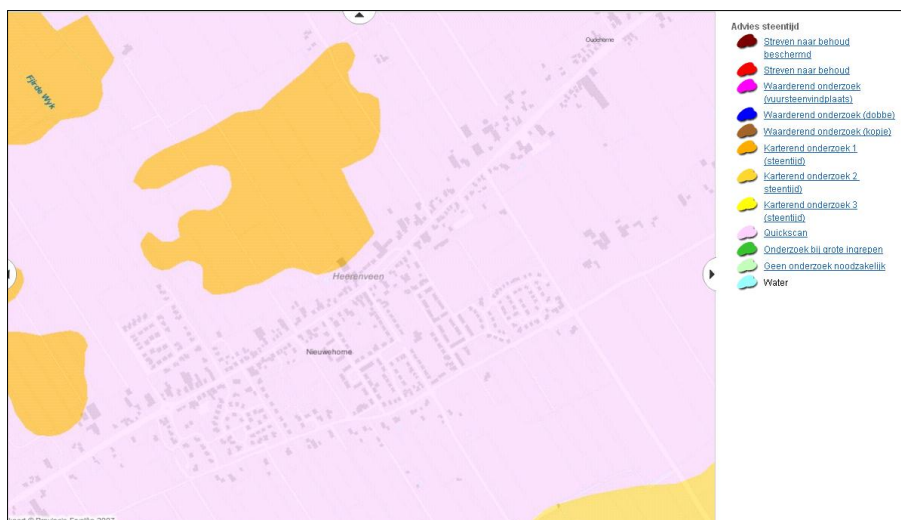
Met ingang van 2005 is een aantal wijzigingen op de wet in werking getreden. Er zijn nu drie categorieën van soorten, ingedeeld op basis van zeldzaamheid of mate van bedreiging, waarvoor (onder voorwaarden) vrijstelling mogelijk is (lichte en middelzwaar beschermde soorten) of waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten). De eerder genoemde 'zorgplicht' houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt overigens niet in het kader van een bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van plannen. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat er ter plekke beschermde diersoorten voorkomen. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen effect op de flora en fauna.

5. 6. Archeologie

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

Advies steentijd-Bronstijd

De FAMKE geeft voor wat betreft de periode 'Steentijd – Bronstijd' het vermoeden aan dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dat dit niet met zekerheid is te zeggen. De provincie beveelt daarom om bij ingrepen van meer dan 5000 m² aan, een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijdbodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan vervolgens over worden gegaan op een karterend onderzoek (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.



Afbeelding 15

Fragment FAMKE periode Steentijd – Bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân)

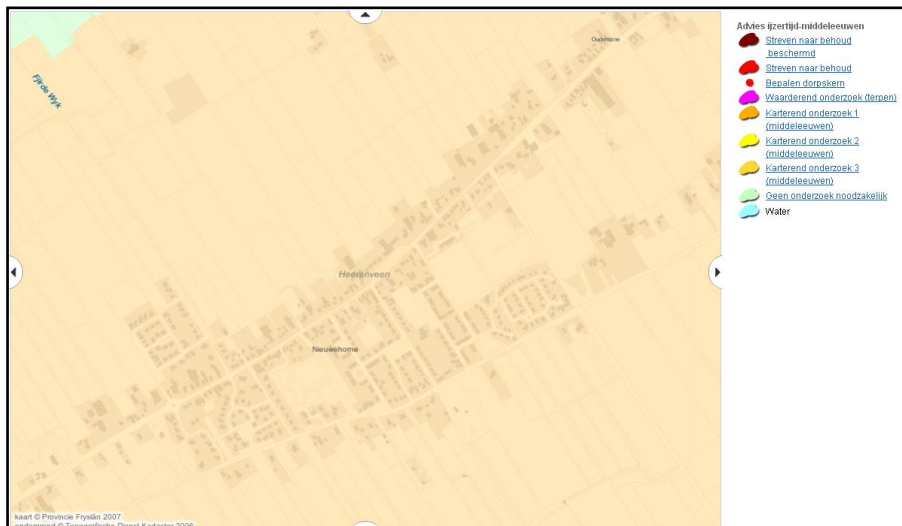
Voor een zeer klein gedeelte van het plangebied wordt vermoed dat er archeologische resten uit de steentijd zich vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het micro-reliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Advies ijzertijd – middeleeuwen

Voor het plangebied van geldt dat zich hier archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat ook de

kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden er omheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Afbeelding 16

Fragment FAMKE periode IJzertijd – Middeleeuwen
(Fryslân)

(Bron: Provincie Fryslân)

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: “waarderend onderzoek op terpen”. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een ruimtebeslag van meer dan 5.000m². Een klein deel van het plangebied ligt in een zone waarbij de provincie bij ingrepen van meer dan 500m² het uitvoeren van archeologisch onderzoek aanbeveelt. In het bestemmingsplan maken deze gronden echter onderdeel uit van een bouwvlak binnen de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’. Deze gronden zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek worden afgezien.

5. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door

buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Deze normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.



Afbeelding 17 Fragment Riscokaart (bron: provincie Fryslan)

Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In of nabij Oude- en Nieuwehorne zijn geen bedrijven gevestigd die een bijzondere risicobron voor kwetsbare functies zijn. Dit blijkt ook uit de risicokaart voor de omgeving.

In het plangebied zijn geen risicoveroorzakende bronnen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig die een risico veroorzaken op het plangebied. Evenmin biedt het bestemmingsplan een vestigingsmogelijkheid voor deze bedrijven. Er is derhalve geen wijziging van het plaatsgebonden en/of groepsrisico. Het plan mag gezien het voorgaande uitvoerbaar worden geacht.

5. 8. Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Om na te gaan of bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Oude- en Nieuwehorne de relevante grenswaarden in acht worden genomen, is onderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat geen overschrijding van de relevante grenswaarden plaatsvindt.

5. 9. Bodemkwaliteit

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat in algemene zin in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de

² Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan Oude/Nieuwehorne, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, augustus 2010

bodem zijn gemeten. Binnen het noordwestelijke deel van Nieuwehorne zijn op enkele plaatsen hogere gehalten aan zware metalen in het grondwater gemeten, welke naar verwachting niet zijn gerelateerd aan specifieke (voormalige) bedrijfsactiviteiten binnen het gebied.

Op het perceel Schoterlandseweg 111-113 te Nieuwehorne is op de plaats van een voormalig tankstation een ernstige bodemverontreiniging met olieproducten ontstaan. Inmiddels is hier een bodemsanering uitgevoerd.

In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2010 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart hoofdzakelijk aangeduid als zone "Wonen", 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. Binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn met name langs de Schoterlandseweg diverse (voormalige) bedrijfslocaties/verdachte locaties aanwezig, zoals:

- ondergrondse olietanks;
- enkele garage/repairatiebedrijven;
- agrarische bedrijven/loonbedrijven.

Middels een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Op basis van een landelijke saneringsdoelstelling moeten deze locaties voor 2015 gesaneerd of beheerst zijn.

Bestemmingsplan

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

Bodemsanering en grondverzet

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond/baggerspecie en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. In dat kader wordt opgemerkt dat gemeente Heerenveen in 2010 een nieuw bodembeheerplan heeft vastgesteld. In dit bodembeheerplan zijn onder andere op basis van gebiedsspecifiek beleid verruimde spelregels voor hergebruik van grond en baggerspecie binnen de gemeente geformuleerd. Voor toepassing en hergebruik van grond afkomstig van buiten de gemeente zijn de algemene (generieke) regels uit het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

6. 1. Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundige en planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. De mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

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

6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

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

wonen

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is het bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is echter wél een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie. In dat geval kan een invulling met woningen een goede keuze zijn.

Binnen de (overwegende) woongebieden is geen ruimte voor nieuwvestiging van niet-woonfuncties. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en - bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Daarbij is wel een voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen.

bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijk

Voor bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintbebouwing van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk onder één gelijke bestemming zijn gebracht en binnen bepaalde grenzen vrij uitwisselbaar zijn. Deze grenzen worden bepaald door het gemeentelijk beleid en de randvoorwaarden vanuit de omgevingsfactoren. Bovendien mag er geen verslechtering optreden van het woon- en leefklimaat.

De toelaatbaarheid van bedrijven langs de Schoterlandseweg is afgestemd op het feit dat het hier een gebied betreft met een gemengd functiepatroon. Om die reden zijn bedrijven toegestaan welke op grond van de *VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'* in 'gemengde gebieden' kunnen worden uitgeoefend. Bij recht zijn daarom bedrijven in categorie 1 toegestaan. Het toestaan van bedrijven in categorie 2 of hoger is afhankelijk van de concrete situatie en hangt onder andere af van de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving, de bestaande situatie en het huidige bestemmingsplan.

De maximale oppervlakte aan kantoren is vanwege het gemeentelijke kantorenbeleid beperkt tot 250m². Op grond van dit beleid is buiten het kerngebied (de driehoek KR Poststraat, Station en Stadion in de kern Heerenveen) alleen ruimte voor kleinere, lokaalgebonden, kantoren. Binnen de linten kunnen bedrijven verder worden uitgewisseld met maatschappelijke voorzieningen. Uitwisseling met detailhandel is ook mogelijk voorzover het pand is gelegen in het detailhandelsconcentratiegebied, zoals aangegeven op *afbeelding 9*.

Bestaande winkels zijn inbestemd, maar kunnen binnen de linten ook worden uitgewisseld met een bedrijfsfunctie of een maatschappelijke functie. De maximale verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel is begrensd op ten hoogste 250m² verkoopvloeroppervlakte per bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Ook bestaande perifere detailhandel is inbestemd en kan worden uitgewisseld met andere vormen van perifere detailhandel. Detailhandel die geen verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende detailhandel is beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 15% van de verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 500m². Deze maat is ontleend aan het Beleid 'Perifere detailhandelsvestigingen' (2009).

Evenzo zijn bestaande maatschappelijke functies binnen de linten inbestemd en kunnen deze worden uitgewisseld met bedrijven. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is binnen de maatschappelijke voorzieningen een nadere differentiatie gemaakt naar gelang de inpasbaarheid daarvan in de buurt van woningen. In principe zijn bij recht alleen maatschappelijke voorzieningen welke op grond van de *VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering"* in 'gemengde gebieden' kunnen worden uitgeoefend. Uitwisseling met detailhandel is mogelijk binnen het in *afbeelding 9* aangegeven 'kernwinkelgebied'.

Een bijzondere vormen van maatschappelijke voorzieningen betreft de begraafplaats. Deze voorziening wordt eveneens specifiek inbestemd.

Bestaande horeca is inbestemd. Daarbij zijn alle horecavormen toegestaan, met uitzondering van nachthoreca. Bestaande horecafuncties mogen eveneens worden uitgewisseld met een bedrijfsfunctie of een maatschappelijke functie.

Agrarische bedrijven

Het bestemmingsplan gaat uit van een positieve bestemming voor deze bedrijven in combinatie met een voldoende ruim bouwvlak van ongeveer 1 ha. Bij de bouwen gebruiksregeling is aangesloten bij die van het aangrenzende bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Voor het geval dat de bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd, kan door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd in "Wonen", "Gemengd" en/of "Maatschappelijk".

Recreatieve voorzieningen

Ten aanzien van de bestaande recreatieve voorziening in de vorm van de volkstuinten is het bestemmingsplan gericht op consolidatie hiervan. In de bouwregels wordt enige ruimte geboden voor vervanging en uitbreiding van de bebouwing bij

de volkstuinen. Verder biedt het bestemmingsplan in het kader van het kleinschalige en extensieve recreatie de optie voor logiesverstrekking. Hierbij is de vestiging afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking van het bestemmingsplan.

6. 4. Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012

Bij het vastleggen van de uitgangspunten voor de deregulering in dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de gebiedsgerichte benadering zoals neergelegd in het besluit van de gemeenteraad van 11 juni 2012. Bij deze benadering is het grondgebied van de gemeente opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aangegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit behoort. Uit deze gebiedsvisiekaart (zie paragraaf 3.2.13) volgt dat het plangebied is opgedeeld in meerdere kwaliteitszones.

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

- een maximale breedte van 12 meter;
- een maximale diepte van het hoofdgebouw van 15 meter;
- één bouwlaag met kap met vrijheid in kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak);
- een minimale afstand van 3 meter (of de bestaande afstand indien deze minder bedraagt) ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens teneinde het gesloten of half-open bebouwings beeld te behouden.

In de (half-)open lintbebouwing is grotendeels gewerkt met individuele bouwvlakken per woning. De variatie in onderlinge afstanden tussen (vrijstaande) woningen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven. Wel zijn – voorzover er ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens voldoende ruimte bestaat - de bouwvlakken aan weerszijden 3 meter ruimer gemaakt . Daarmee wordt enige ruimte geboden om bij vervangende nieuwbouw enigszins met de woning te kunnen schuiven.

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

7. JURIDISCHE OPZET

7. 1. Opzet van het bestemmingsplan

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

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

7. 2. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Wijze van bestemmen

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Of anders gezegd voor welke functies de gronden gebruikt mogen worden.

Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP 2012. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke 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 bestemmingsom-

schrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, is gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding op de verbeelding.

Aanvullende werking bouwverordening

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

7.2.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen

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

7.2.4 Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)

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

7. 3. Toelichting planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3 - Algemene regels;

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

7.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen in het bestemmingsplan tot verschillen van mening over de regelgeving zouden

kunnen leiden. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van begripsbepalingen is - voorzover aanwezig - de wettelijk voorgeschreven definitie gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

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

7.3.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

bestemmingsomschrijving:

Hierin is een omschrijving opgenomen van de toegestane functies en de gebruiksdoelen.

bouwregels:

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

afwijking van de bouwregels:

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

gebruiksregels:

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

afwijking van de gebruiksregels

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

In deze paragraaf worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf (artikel 3)

De bestemming "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf" heeft betrekking op de bestaande grondgebonden agrarische bedrijven in het plangebied. Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw mede afhankelijk zijn van de bouw mogelijkheden, hebben deze bedrijven de ruimte gekregen om de voor hen eventueel noodzakelijke bebouwing te realiseren. In beginsel is daarbij aansluiting gezocht bij

de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", zij het dat regelgeving is genuanceerd naar de kenmerken van het onderhavig plangebied.

Het bouwvlak is zodanig gelegd, dat de oorspronkelijke boerderij, die veelal het straatbeeld bepaald aan de straatzijde, is vastgelegd. Ook is om die reden de plaats van de bedrijfswoning door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Daarbij de regels voor de lintbebouwing zoveel mogelijk van toepassing verklaard voor niet-inpandige bedrijfswoningen. Voor inpandige bedrijfswoningen gelden geen specifieke regels.

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

Functieverbreiding

Om meer perspectief te bieden voor verbreding van de agrarische bedrijven, biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor andere functies. Het plan biedt – *bij recht* – in ondergeschikte mate ruimte voor 'logeren bij de boer' (logiesverstrekking) en streekgebonden detailhandel. Deze ondergeschiktheid komt naar voren in een maximale oppervlakte van 100m².

Herbestemming vrijkomende agrarische bedrijven

Omdat er rekening mee moet worden gehouden dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan agrarische bedrijven stoppen en naar een nieuwe functie moet worden omgekeken, geeft het bestemmingsplan ook daarvoor het planologische kader.

in het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" te wijzigen in één van de woonbestemmingen of in een andere bestemming. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige bedrijven.

Agrarisch - Cultuurgrond (artikel 4)

Deze bestemming heeft betrekking op enkele percelen cultuurgrond of agrarische gronden langs rand van het plangebied. Deze percelen mogen worden gebruikt als grasland of als akkerbouwperceel. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bedrijf (artikel 5)

Deze bestemming heeft betrekking op een enkel perceel. Dit perceel mag gebruikt worden voor bedrijven in de categorie 1 en 2. Binnen de bestemming kan uitgewisseld worden met bedrijven in een vergelijkbare milieucategorie.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 6)

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. De bestemmingsgrenzen zijn bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. Het bouwvlak is bepaald door de bestaande bebouwing. Er geldt voor alle nutsgebouwen een algemene hoogtemaat van 4 meter dan wel de bestaande, grotere, bouwhoogte.

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

Bos (artikel 7)

De bestemming "Bos" is toegekend aan bebossing en andere waardevolle landschapselementen in het plangebied. Het betreft hier onder andere de kenmerkende noord-zuid verlopende bosstroken. Op sommige plaatsen zijn deze nog te herkennen. Deze maken onderdeel uit van de groenstructuur.

Binnen deze bestemming mogen daarom geen gebouwen en overkappingen worden opgericht en de hoogte van terreinafscheidingen is beperkt tot 1 meter. De hoogte van overige bouwwerken is begrensd op 3 meter.

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

De gronden waar de bestemming "Bos" betrekking op heeft, zijn volledig aangemerkt als 'meldingsvrij gebied'. Dat houdt in dat er geen melding behoeft te worden gedaan voor het kappen en vellen van bomen. Om die reden is er in artikel 7 dan ook geen omgevingsvergunning meer opgenomen voor het kappen en vellen van bomen. Een en ander neemt echter niet weg dat gronden met de bestemming 'Bos' niet voor andere functies dan vermeld in de doeleindenomschrijving gebruikt mogen worden. Hoewel voor het vellen van bomen dus geen melding behoeft te worden gedaan, is het vellen van bomen met het oogmerk het terrein voor andere functies dan in het artikel genoemd, niet toegestaan.

Detailhandel (artikel 8)

De bestemming "Detailhandel" is toegekend aan de bestaande supermarkt in het centrum van het dorp. Behalve een supermarkt zijn ook andere detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven zoals een kapper, videotheek e.d. toegestaan alsmede een horecabedrijf. Hiermee biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plaatse ook andere functies onder te brengen. Het accent ligt echter op detailhandel en daarom is een maximale oppervlaktemaat voor de andere functies opgenomen. Deze bedraagt 250m² voor dienstverlenende bedrijven en 150m² voor horeca. Nachthoreca is uitgesloten. Binnen deze bestemming is verder één bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen en overkappingen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De situering van dit bouwvlak en de andere bouwregels (bebouwingspercentage en bouwhoogte) zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan "Oude- en Nieuwehorne" uit het jaar 2000, waarbij ook de recente uitbreiding in het bouwvlak is verwerkt. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 meter.

Gemengd (artikel 9)

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

Binnen deze bestemmingsregeling zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in categorie 1;
- bedrijven in categorie 2 (alleen op die plaatsen waar dat milieuhygiënisch toelaatbaar is en/of vergelijkbare bedrijven reeds waren toegestaan);
- maatschappelijke voorzieningen categorie 1;
- maatschappelijke voorzieningen categorie 2 (alleen op die plaatsen waar dat milieuhygiënisch toelaatbaar is en/of vergelijkbare bedrijven reeds waren toegestaan);
- horeca, alleen indien reeds aanwezig;
- detailhandel, (alleen in het 'detailhandelconcentratiegebied' en/of indien aanwezig);
- perifere detailhandel, indien reeds aanwezig;
- wonen (alleen bij bedrijven of maatschappelijke voorzieningen in categorie 1, dan wel alleen bedrijfswoningen)

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

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

In de gebruiksregels is zowel voor kantoren als voor detailhandel opgenomen dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 250m² mag bedragen. Deze maximale oppervlaktemaat is een uitvloeisel van het gemeentelijk beleid dat ter plekke alleen ruimte is voor bedrijven en winkels met een lokaal verzorgingsgebied. Dat geldt ook voor winkels en kantoren.

Voor bestaande perifere detailhandel geldt een afwijkende regeling. Deze detailhandelsbedrijven worden, ongeacht de omvang, positief inbestemd en krijgen enige uitbreidingsruimte. Het accent daarbij moet wel blijven liggen bij de perifere detailhandel. 'Reguliere' detailhandel is ter plekke alleen toegestaan als (ondergeschikt) onderdeel van perifere detailhandel of als 'branchevreemde' detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 150m² en 15% van de totale verkoopvloeroppervlakte.

Gebouwen en overkappingen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. De situering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk afgestemd op die van het geldende

bestemmingsplan en - voorzover dat mogelijk is zonder daarbij de afstand ten opzichte van naburige woningen te verkleinen - is enige uitbreidingsruimte geboden. Deze ruimte wordt dan ook vooral aan de achterzijde geboden. Voor de luifel van het tankstation is een aparte bouwregel opgenomen.

De maximale goot- en/of bouwhoogte is per perceel verschillend. Deze wordt daarom per perceel op de verbeelding aangegeven. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Veelal liggen deze aan de naar de Schoterlandseweg gekeerde zijde van het bedrijfsp perceel. Voor het bebouwingsbeeld van de Schoterlandseweg is het belangrijk dat de bedrijfswoningen aan deze zijde gehandhaafd blijven. Om dit te borgen is de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding opgenomen.

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

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

- een toename van het aantal woningen moet passen in het woningbouwprogramma
- de geluidsbelasting moet voldoen aan de normen van de Wet Geluidhinder. Deze eis is opgenomen omdat Schoterlandseweg een geluidszone heeft waarbinnen aan de normen van deze wet moet worden voldaan.
- geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld e.d.
- maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, maximale goothoogte bedraagt 6 meter,

Groen (artikel 10)

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

Om het groene karakter van deze gebieden zoveel mogelijk te behouden, zijn gebouwen uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter. Om het plaatsen van speeltoestellen niet onmogelijk te maken, is de bouwhoogte van andere bouwwerken bepaald op maximaal 5 meter.

Eén perceel met de bestemming 'Groen' verdient even speciale aandacht. Het perceel ten zuiden van Sevenaerpad 1 had voorheen een agrarische bestemming, maar heeft in dit bestemmingsplan een groenbestemming om de afronding van het 'Zorgpad' wat op deze plaats aan zal sluiten op het Sevenaerpad, mogelijk te maken. In het plan 'De fjilden' waarvoor recentelijk een eigen bestemmingsplan is vastgesteld en waarvan de gronden dus buiten dit bestemmingsplan zijn gehouden, zijn meerdere van dit soort oost-west verbindingspaden opgenomen. De aan-

sluiting van het 'Zorgpad' op het Sevenaerpad maakt ook onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan wat destijds voor 'De Fjilden' is opgesteld.

Maatschappelijk (artikel 11)

De bestemming "Maatschappelijk" regelt de voorzieningen in het plangebied, zoals de scholen, de kerken en de medische voorzieningen. Deze bestemming gaat uit van een vrije uitwisselbaarheid van al deze maatschappelijke functies. Alle percelen die voorzien zijn van de bestemming "Maatschappelijk" mogen worden gebruikt voor de volgende functies:

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

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

akoestiek

Een aantal functies die onder de bestemming "Maatschappelijk" valt, is door de Wet Geluidhinder als 'geluidsgevoelig' aangemerkt. Dat houdt in dat de geluidsbelasting die het wegverkeerslawaaï op deze functies veroorzaakt, de grenswaarde van 50 dB niet te boven mag gaan. De 50 dB-contour van de Schoterlandseweg ligt bij enkele van de percelen over het gebouw en het perceel heen.

De vestiging van deze geluidsgevoelige functies kan daarom alleen worden toegestaan indien er eerst een hogere waarde is vastgesteld. Vestiging van deze geluidsgevoelige functies is daarom aan een te verlenen omgevingsvergunning gekoppeld, waarbij deze eerst verleend na worden nadat er een hogere grenswaarde is vastgesteld. Dit geldt niet voor bestaande geluidsgevoelige functies langs de Schoterlandseweg, zoals de scholen.

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

De situering van het bouwvlak is ontleend aan het geldende bestemmingsplan uit 2000. Ook bij de maximale bouw- en/of goothoogte is voorzover mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan neemt hierbij de kleinst mogelijke afstand die reeds op het geldende bestemmingsplan mogelijk was, niet af. Bovendien wordt hiermee ruimte geboden voor uitbreiding(en).

Hergebruik voor andere functies

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

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

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 12)

In het plangebied komt één begraafplaats voor. De bestemming “Maatschappelijk - Begraafplaats” biedt hiervoor een beheersregeling. Op grond van deze bestemming kunnen gebouwen worden opgericht voor beheer en onderhoud. Uit een oogpunt van flexibiliteit bepaalt het bestemmingsplan geen regels ten aanzien van de situering, maar volstaat het plan met een algemene oppervlaktemaat.

Recreatie - Volkstuin (artikel 13)

Het volkstuintencomplex wordt geregeld met de bestemming “Recreatie - Volkstuin”. De bouwregels bieden de mogelijkheid om per volkstuinten enkele kleine bouwwerkjes te realiseren. De gezamenlijke oppervlakte van bebouwing per volkstuint mag niet meer dan 25m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer draagt.

Verkeer (artikel 14)

De hier genoemde bestemming heeft betrekking op de verkeersstructuur. Omdat er geen duidelijke hoofdwegenstructuur is aan te wijzen in het gebied (ook de Schoterlandseweg is als verblijfsgebied bedoeld) is volstaan met één verkeersbestemming.

Wonen - 1 (artikel 15), Wonen - 2 (artikel 16), Wonen - Lintbebouwing 1 (artikel 17), Wonen - Woongebouw (artikel 18)

Het bestemmingsplan regelt in de artikelen 15 tot en met 18 de functie wonen. Wonen komt zowel functioneel als ruimtelijk in verschillende varianten voor. Vanwege de overzichtelijkheid en toegankelijkheid zijn voor deze varianten verschillende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden hier vanwege de onderlinge samenhang gezamenlijk toegelicht.

De bestemmingen ‘Wonen - 1’ en ‘Wonen - 2’ hebben betrekking op de grondgebonden woningen in de gebieden achter de lintbebouwing. Deze wijken zijn volgens de gebiedsvisie aangemerkt als gebieden met een basiskwaliteit (de zogenaamde ‘witte’ gebieden). Hierbij ziet ‘Wonen - 1’ op woningen bestaande uit één laag met kap en ‘Wonen-2’ op woningen van twee lagen met een kap. De bestemming ‘Wonen - Lintbebouwing 1’ regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen in de historische lintbebouwing langs de Schoterlandseweg. De bestemming ‘Wonen - Woongebouw’ heeft betrekking op de gestapelde woningen en appartementengebouwen.

Functioneel

Alle hier genoemde bestemmingsregelingen zijn hoofdzakelijk bestemd voor bewoning in de vorm van woonhuizen dan wel appartementengebouwen. Andere functies dan bewoning zijn niet of alleen in beperkte mate toegestaan.

Er is bij alle woonhuizen bij direct recht – dus zonder voorafgaande toestemming - ruimte voor beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In bijlage 1 bij de regels is een opsomming opgenomen van wat het bestem-

mingsplan hieronder verstaat. Voorwaarde daarbij is wel dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Om deze ondergeschiktheid te borgen, is in de gebruiksregels een maximale maat opgenomen van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m². De plaats waar deze bedrijvigheid wordt uitgeoefend is niet bepaald. Woongebouwen (appartementen en gestapelde woningen) zijn van deze bedrijvigheid uitgesloten. Ook is deze voorziening niet opgenomen voor de woonzorggebouwen.

Tevens bestaan mogelijkheden voor logiesverstrekking, Hier is een afzonderlijke omgevingsvergunning voor nodig. Om ook hier de ondergeschiktheid ten opzichte van het wonen te borgen, is hier in de gebruiksregels een maximale maat opgenomen van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m². Daarbij moet tevens getoetst worden op de woonsituatie en de milieusituatie. Bovendien zijn vrijstaande gebouwen, zoals garages en schuren, hiervan uitgesloten.

Eveneens voor alle woonhuizen geldt dat per bouwperceel ten hoogste één wooneenheid mag worden gebouwd c.q. één wooneenheid mag worden gebruikt. Er is wel voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor mantelzorg. De oppervlakte van de extra wooneenheid mag ten hoogste 50m² bedragen.

Naburige agrarische bedrijven

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

In het bestemmingsplan is ook een regeling (artikel 23) opgenomen voor de omgekeerde situatie, namelijk waarin een woning wil uitbreiden in de richting van een agrarisch bedrijf. Een dergelijk uitbreiding kan vergaande consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, wanneer door de uitbreiding de afstand minder is dan 50 meter.

De regeling houdt in dat binnen een straal van 50 meter van het agrarisch bouwvlak geen (nieuwe) milieuhindergevoelige bebouwing mag worden opgericht. Van deze regel kan worden afgeweken indien er in vergelijking met de aanwezige bestaande bebouwing niet dichter naar de milieubelastende bedrijvigheid wordt toegebouwd en/of de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd en/of er zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid tenminste gelijk blijft. Met een dergelijke regeling wordt enerzijds de woonsituatie beschermd en wordt anderzijds voorkomen dat de uitbreiding van woningen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Dit vereist een individuele afweging

Bijbehorende bouwwerken

In aansluiting op de terminologie van het Besluit Omgevingsrecht wordt de term "bijbehorende bouwwerken" ook in dit bestemmingsplan gebruikt. Daarmee wordt de categorie bouwwerken bedoeld die voorheen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen werd aangeduid. De maximale oppervlakte is overal gelijk: standaard bedraagt deze 50m², voor vrijstaande, twee-onder-een-kap en hoekwoningen bedraagt de maximale oppervlakte 100m². Deze bebouwing moet verder op

een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Voor de gebiedsbestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' geldt dat deze bouwwerken in zijtuinen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, dus voor de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevels, mits de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.

Erf- en terreinafscheidingen

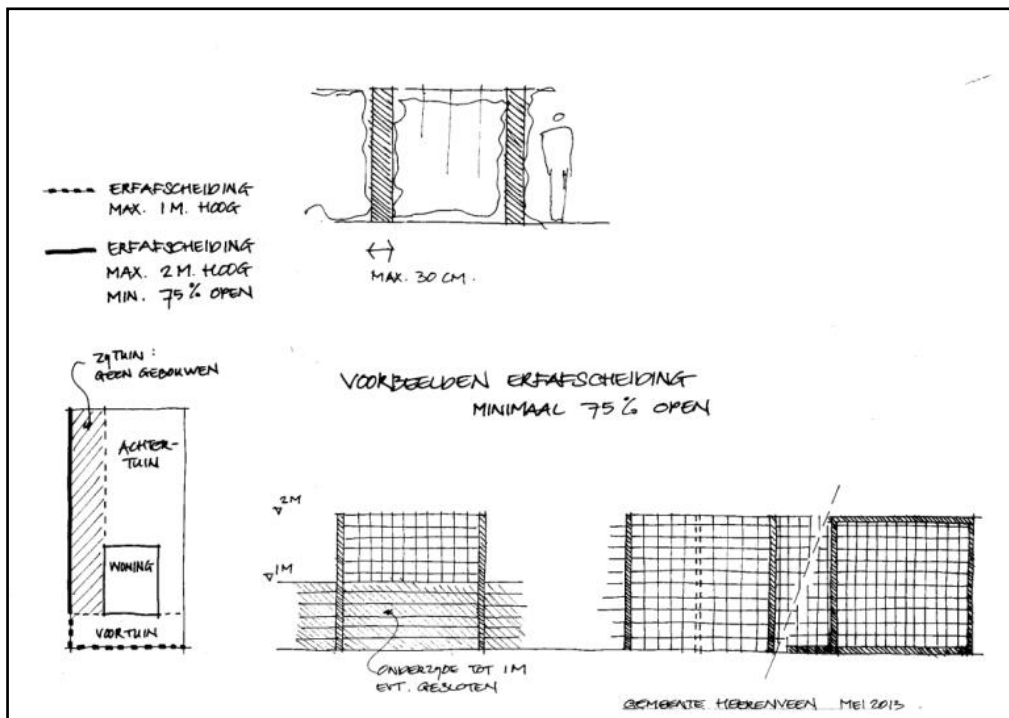
Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het principe dat de maximale hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt voorzover gebouwd voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 2 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen die gebouwd worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan en daarbij hoger zijn dan 1 meter (aanvullende) welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de (nieuwe) Welstandsnota 2013.

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

Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)

Zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het BOR. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie die onder alle omstandigheden vergunningsvrij zijn (art. 2) en een categorie die vergunningsvrij is indien het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art. 3). De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels van het vergunningvrij bouwen. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

De grenzen van de toepassing van artikel 3 zijn wel ruimer dan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Dat leidt echter niet tot een problematische situatie, omdat de categorie van artikel 3 alleen vergunningvrij is, indien de bouwwerken passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Dat heeft als consequentie dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die passen binnen de bouwregels meestal geen omgevingsvergunning nodig zal zijn. Voor bebouwing in zijtuinen is echter altijd een omgevingsvergunning nodig



Afbeelding 18 Voorbeelden transparante schuttingen

Het onderscheid tussen de verschillende bestemmingsregels komt vooral tot uitdrukking in de bouwregels. Deze worden nu per bestemming toegelicht:

Wonen-1 en Wonen-2

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

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

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

Wonen - Lintbebouwing 1

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

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

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

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

- Per woning is een individueel bouwvlak toegekend, tenzij de afstand tussen twee woningen minder bedraagt dan acht meter. In dat geval zijn meerdere woningen in één bouwvlak samengevoegd.
- Het bouwvlak is in principe aan weerszijden van de woningen drie meter breder dan de bestaande woning en wordt in principe beëindigd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- Het bouwvlak is maximaal 15 meter diep.

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

Eén uitzondering wordt gemaakt, ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone – wijzigingsgebied is het Burgemeester en Wethouders toegestaan het plan te wijzigen in die zin dat de woning Schoterlandseweg 125 wordt verplaatst naar achter op het perceel met een oriëntatie op de 8^e wijk. Op het moment dat dit aan de orde is, dient hiervoor een wijzigingsprocedure gevoerd te worden, waarbij de nieuw te bouwen woning qua maatvoering dient aan te sluiten bij de regels voor de bestemming Wonen – 1.

Wonen – Woongebouw (artikel 18)

Behalve grondgebonden woningen, komt in het plangebied ook gestapelde bouw voor. Hierop ziet de bestemming "Wonen - Woongebouw". Voor Wonen - Woongebouw verschilt de maximale bouwhoogte per locatie. Deze is afgestemd op de bestaande situatie en daarom is deze maat is wel per perceel op de verbeelding aangegeven. Om een ongewenste toename van het aantal woningen te voorkomen, wordt per bouwvlak ook het aantal woningen aangegeven. Dit aantal mag niet overschreven worden. De bestemming "Wonen - Woongebouw" ziet alleen op de bestaande appartementengebouwen die in overwegende mate bewoond worden en waarbij niet of alleen in ondergeschikte mate sprake is met een andere functies op de begane grond.

Wonen - Woonzorgcentrum (artikel 19)

Deze bestemming heeft betrekking op het woonzorgcentrum 'Yn 'e Finne', bij het buurthuis. Het is conform de huidige situatie inbestemd. Deze voorziening is onder een afzonderlijke bestemming gebracht om ook enkele bijbehorende voorzieningen te kunnen regelen die bij deze functie (kunnen) voorkomen en welke niet in de bestemming "Wonen -Woongebouw" zijn geregeld. Daarnaast kan op deze wijze flexibel worden ingespeeld op veranderde zorgbehoeften.

De op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn ontleend aan de bestaande situatie. Dat geldt ook voor de in de regels opgenomen goot en/of bouwhoogten. Ter behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt bij recht geen uitbreidingsmogelijkheid geboden. Mocht een uitbreiding noodzakelijk zijn, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken en toe te staan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

7.3.3 Overige en algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn een aantal algemene bepalingen opgenomen. Deze zijn in de algemene regels omdat ze van toepassing zijn op het hele plangebied en op alle bestemmingsregels. Dit betreft o.a. de volgende regels:

Anti-dubbeltelregel (artikel 20)

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

Algemene bouwregels (artikel 21)

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

In sub b van het tweede lid is een voorziening opgenomen voor het bouwen van dakkapellen en andere elementen op het dakvlak. Deze voorziening houdt in dat de bouwregels niet van toepassing zijn op ondergeschikte elementen op het dakvlak zoals dakkapellen en dakopbouwen. De vraag in hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' wordt bepaald aan de hand van een concrete aanvraag. Voorzover wordt voldaan aan de regels van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voorzover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voorzover er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn worden gebruikt:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen).

Algemene gebruiksregels (artikel 22)

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 20 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

Een nieuw element in de opsomming van gebruiksregels is het bepaalde in sub a. Daarin is opgenomen dat het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit vervangt het bepaalde in artikel 2.5.30 van de gemeentelijk bouwverordening welke sinds het najaar van 2014 geen aanvullende werking meer heeft voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Artikel 22 geeft bevat geen normen om te beoordelen of er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden is. De beoordeling daarvan vindt plaats aan de hand van een extern document, namelijk de op 1 juni 2011 door burgermeester en wethouders vastgestelde nota "Uitwerking Heerenveense parkeernormen". Hierin is als uitgangspunt opgenomen dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. Wanneer dit niet mogelijk is, kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken. Daarvoor moet duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in het openbaar gebied moet kunnen worden opgevangen dan wel dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de beschikbare parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Met het oog op dit laatste is in lid 22.2 de mogelijkheid opgenomen om van deze gebruiksregel af te wijken.

Algemene aanduidingsregels, milieuzone-geurzone (artikel 23)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

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.

Overgangsrecht (artikel 25)

In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 een aparte overgangsregeling opgenomen voor die gevallen die afwijken van de bouw- en gebruiksregels van het (nieuwe) bestemmingsplan. De inhoudelijke regeling is overgenomen uit de standaardbepaling in het Bro. Inhoudelijk komt het overgangsrecht er op neer dat de bestaande situatie mag worden voortgezet. Er geldt geen actieve saneringsplicht. Voorwaarde daarbij is wel dat de afwijkende situatie niet reeds met het geldende

bestemmingsplan in strijd was. Illegale situaties worden door het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

7.3.4 Toelichting op de algemene toetsingscriteria

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

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

Woonsituatie:

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

Verkeersveiligheid:

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

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.

Landschappelijke waarden:

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

Natuurlijke waarden:

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

Cultuurhistorische waarden:

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

8. UITVOERBAARHEID

8. 1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Oude- en Nieuwehorne" heeft vanaf 25 september 2014 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. Deze reactie is samengevat en beantwoord in de reactienota overleg en inspraak welke als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd is.

8.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude- en Nieuwehorne" heeft vanaf 2 april 2015, conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode één zienswijze binnen gekomen. Deze reactie is samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, welke als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

