

# Gemeente Heerenveen

bestemmingsplan  
Bontebok-  
inbreidingslokatie zuivelfabriek





**Gemeente Heerenveen  
bestemmingsplan  
Bontebok-inbreidingslokatie zuivelfabriek**

**Status: vastgesteld  
Datum: 14 oktober 2013**



## INHOUD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>6</b>
2.1	De ruimtelijke-functionele structuur	6
2.2	De omgeving van de voormalige zuivelfabriek	6
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
<b>4.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>13</b>
4.1	Inleiding	13
4.2	Randvoorwaarden en intentie	13
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>15</b>
5.1	Ecologie	15
5.2	Archeologie	16
5.3	Water	17
5.4	Milieuaspecten	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Bodem	19
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>21</b>
6.1	Algemeen	21
6.2	Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	21
6.3	Toelichting planregels	22
<b>7.</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>28</b>
7.1	Inleiding	28
7.2	Inspraakprocedure	28
7.3	Resultaten inspraak	29
7.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1	30



## 1. INLEIDING

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van het geldende bestemmingsplan “Bontebok” voor wat betreft het terrein van de voormalige zuivelfabriek in de kern van het dorp, op het perceel kadastraal bekend gemeente Mildam, sectie J, nr. 1524 (grotendeels). De ligging van het terrein is in afbeelding 1 aangeduid. Het bestemmingsplan “Bontebok” is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 22 maart 1982 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân op 13 maart 1983.

Deze herziening van het bestemmingsplan “Bontebok” beoogt de bouw mogelijk te maken van ten hoogste drie woningen op het terrein van de oude zuivelfabriek. Op 28 juli 2006 hebben burgemeester en wethouders, nadat daarvoor een procedure op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) was doorlopen, een bouwvergunning alsmede vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de bouw van vier woningen. Van deze vier woningen is er uiteindelijk één gebouwd. Met dit bestemmingsplan wordt deze bouwvergunning een juridisch-planologische basis gegeven.

Met de bouw van deze woningen wordt tevens een definitieve invulling gegeven aan het terrein van de voormalige zuivelfabriek. Dit terrein, met een oppervlakte van ongeveer 0,5 ha, is omstreeks 2005 vrijgekomen door de sloop van de oude fabriek. Hiermee werd destijds een belangrijk milieuknelpunt opgelost. Er was namelijk sprake van bodemverontreiniging, welke inmiddels voor de beoogde bouw van de woningen is gesaneerd.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 De ruimtelijke-functionele structuur**

Het dorp Bontebok heeft ongeveer 450 inwoners. Het is gelegen in het lint van de bebouwing langs Het Meer en De Knipe richting Jubbega. Het dorp is gelegen in een hoogveengebied langs een turfvaart. Het landschap is halfopen met een zogenaamd richtingeffect (wijken). De beplanting bestaat veelal uit houtsingels, waarbij de onderlinge afstand relatief groot is. Erfbeplanting bestaat uit bomen en/of randbeplanting.

De bebouwing van Bontebok heeft zich dan ook ontwikkeld als lintbebouwing langs de Schoterlandse Compagnonsvaart en is ontstaan op de kruising van weg en water. De huidige structuur wordt nog steeds bepaald door de historische lijnen van de Schoterlandse Compagnonsvaart, de Hoogeveensweg en de Bonteboksleane. Met deze lijnen is ook een sterke verweving met het landschap aanwezig. Er is verder sprake van een afwisselend beeld, profiel, en variatie in bouwvolumes en doorzichten.

### **2.2 De omgeving van de voormalige zuivelfabriek**

De oude fabriek is altijd een markante plek in het dorp geweest. Het terrein ligt ingeklemd tussen de Eerste Compagnonsweg, de Hoogeveensweg en de woningen aan De Grift. Door de afbraak van de fabriek is daarom een, centraal in het dorp gelegen, open plek ontstaan die zich goed leent voor invulling met woningen.

Het terrein is grotendeels omgeven door woningen. Ten zuiden en oosten van het terrein ligt een dorpsuitbreiding. Deze uitbreidingswijk is begin jaren '90 van de vorige eeuw gerealiseerd en bestaat uit vrijstaande en deels uit twee-onder-één-kap woningen. Door de ronde vorm van deze straat met aan weerszijden bebouwing is het oorspronkelijke lintdorp meer concentrisch gemaakt. De meest recente dorpsuitbreiding, De Draai, ligt ten zuidoosten van het terrein.

Ten noorden van het terrein liggen de Eerste Compagnonsweg en de Schoterlandse Compagnonsvaart. Opvallend element is hier de situering van het woonhuis Eerste Compagnonsweg 16, tussen de weg en het water in. De bebouwing langs de noordzijde van de Eerste Compagnonsweg is over het algemeen wat forser. Hier liggen een agrarisch bedrijf alsmede het dorps huis. Aan de westzijde van het terrein liggen enkele vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen.

In het algemeen kan worden gesteld dat de omgeving van het fabrieksterrein ruim is opgezet en zich kenmerkt door veel groen.



### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Provinciaal beleid**

##### *Streekplan Fryslân 2007*

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel "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 voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde aan de omgeving worden toegevoegd.

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

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

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

Hoewel Bontebok in het stedelijk bundelingsgebied van Heerenveen valt, wordt het leeuwendeel van de woonopgave in de stedelijke centra gerealiseerd. Wel kunnen in de dorpen, naast de opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden.

Verder valt Bontebok onder de categorie "overige dorpen". Daar bestaat ruimte voor de ontwikkeling van 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.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

#### *Dorpennota*

In de Dorpennota (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993) is het ruimtelijk beleid voor de dorpen binnen de gemeente Heerenveen verwoord. In deze Nota zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per dorp mede in hun onderlinge samenhang bekeken.

De groeimogelijkheden van de dorpen voor woningbouw zijn gekoppeld aan het verzorgingsniveau, de streekfunctie, de ontwikkelingspotentie en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp. Bontebok komt om die reden in aanmerking voor beperkte groei. Aan Bontebok is in de Dorpennota een groeiklasse toegekend van 0-10 woningen. Voor deze woningen is een tweetal invullocaties aangewezen aan de zuidzijde van het dorp. Deze beide locaties zijn inmiddels ingevuld.

#### *Waterplan*

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

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*

Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoerbeleid voeren, met het doel bereikbaar te blijven, de verkeersveiligheid te vergroten en het (leef)milieu te verbeteren. Het GVVP is kader voor verkeersbeleid en te treffen maatregelen. Er is een verkeersmodel voor Heerenveen ontwikkeld waarin de verkeersintensiteiten van het jaar 2000 zijn aangegeven en waarin een verwachting van de intensiteiten voor 2015 is gegeven. Voor Bontebok (Eerste Compagnonsweg) zijn voor de jaren 2000 en 2015 etmaalintensiteiten opgenomen van 1300 respectievelijk 1200 voertuigen.

De wegen in de gemeente hebben voorts elk hun eigen betekenis voor de verkeersstructuur. Daarbij hoort een snelheidsregime en inrichting. De Eerste Compagnonsweg is evenals de andere wegen in het dorp een zogenaamde erftoegangsweg. De wegen worden ingericht volgens de kenmerken van "Duurzaam Veilig".

#### *Milieubeleidsplan "Stap nu over"*

In het milieubeleidsplan wordt het beleid voor de komende jaren uitgezet op het gebied van milieuaspecten als klimaat, geluid, bodem en afval. Met het milieubeleid heeft de gemeente de ambitie om de goede, kwaliteit van de leefomgeving in Heerenveen te borgen en eventueel te verbeteren en om een duurzame ontwikkeling van Heerenveen in gang te zetten. In het plan staan drie speerpunten centraal: energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoorts. Deze aspecten zijn relevant voor het

bestemmingsplan. Voor geluid is uitgangspunt om de huidige situatie te borgen en gebiedsgericht ruimte creëren voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten moet worden voorkomen, maar de huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient geborgd te worden en eventueel vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid erop gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen.

#### *Strategische Woonvisie Heerenveen 2010 - 2025*

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. Deze woonvisie is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij nu en in de toekomst gesteld ziet.

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 onder andere 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 Heerenveense woningen wordt teruggebracht en de gemeente zet zich in op het verbeteren van het milieurendement.

Ten aanzien van het geactualiseerde woningbouwprogramma geldt dat daarin rekening is gehouden met de bouw van acht woningen in Bontebok. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie woningen.

#### *Notitie gebouwen bij woningen*

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opnieuw vastgesteld. Op grond van dit beleid wordt bij recht 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geldt 100 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van een mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

### *Beleid woonservicezones*

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

### **3.3 Raadsbesluit deregulering (2012)**

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



Afbeelding 2 Gebiedsindeling deregulering bestemmingsplannen (uitsnede kaart 'de kracht van Heerenveen, raadsbesluit 11 juni 2012)

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

belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

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

- Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld;
- Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht;
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg etc.)
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen (Haskeruitgang/Kuinder en Rottumerweg/Oranje-Nassaulaan)
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen overig (o.a. K.R. Poststraat, Saturnus, 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 echter sprake van een basiskwaliteit. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden met een basiskwaliteit gelden alleen basisregels. In de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen in combinatie met een luw welstandsbeleid.

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

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

Verder geldt als uitgangspunten voor het nieuwe, dereguleerde, welstandsbeleid de volgende basis:

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

Op basis van de visiekaart (afbeelding 2) valt het plangebied niet in een gebied met een bijzondere kwaliteit

### **3.4 Welstandsnota 2013**

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 2 weergegeven visiekaart 'De kracht van Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'welstandsgebiedenkaart' en de 'kaart van welstandsniveaus'. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. In de welstandsnota worden verder drie welstandsniveaus onderscheiden: - regulier, - licht en - luw (alleen excessen) Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria. Het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Hiervoor geldt alleen een excessenregeling.

Voorzover toepassing zal worden gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om op het 'achterterrein' meer woningen te kunnen bouwen, is hier sprake van een ontwikkelingsgebied. Daarover wordt in de Welstandsnota opgemerkt dat dit over het algemeen wat grotere nieuwbouw of herbouwlocaties zijn. Hier is sprake van dynamiek en van verandering in de ruimtelijke situatie, met een wijziging in gebiedseigen karakteristiek. Het gaat hierbij om uitlegggebieden, maar ook steeds meer over veranderingen binnen bestaand gebied.

Indien de schaal, omvang en betekenis van de ontwikkeling grote invloed op de bestaande omgeving heeft, is het wenselijk om tijdens de ontwikkelfase specifiek te sturen op het vlak van welstand. De gebiedscriteria zijn in dergelijke situatie niet afdoende, aangezien die veel meer vanuit een beheerssituatie en op behoud van bestaande karakteristieken zijn opgesteld. In dergelijke situaties kan voor een ontwikkelgebied een beeldkwaliteitplan worden vastgesteld.

## 4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

### 4.1 Inleiding

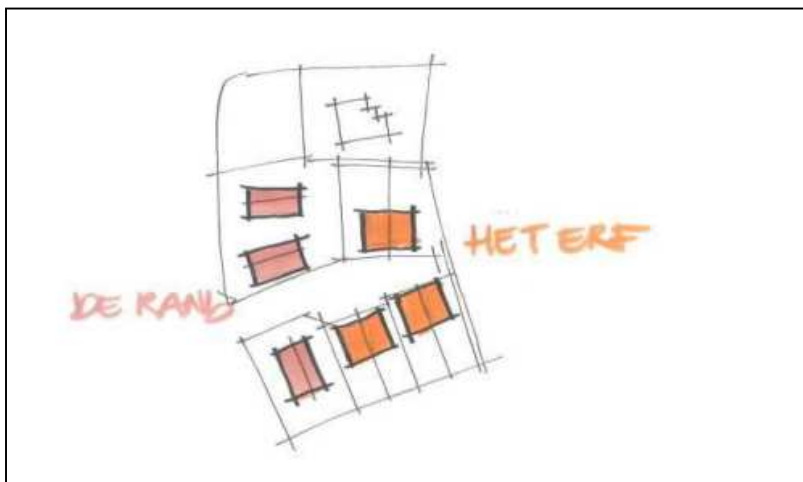
Oorspronkelijk was het de bedoeling om na de sloop van de voormalige zuivelfabriek op het vrijkomende terrein vier vrijstaande woningen op ruime kavels te bouwen. Eén van de woningen is gerealiseerd, maar de andere drie kavels zijn vooralsnog niet verkocht. Het terrein ligt om die reden al langere periode braak.

Dat is een onwenselijke situatie en daarom is er beoordeeld in hoeverre een verdichting van de locatie mogelijk is. Bij een verdichting van het terrein wordt het terrein opgedeeld in meerdere en kleinere kavels met meer woningen en waarbij een betere aansluiting op de vraag uit de markt gerealiseerd kan worden. Verdichting van de locatie betekent ook het bebouwen van het 'achterterrein'. Een verdichting van het terrein is mogelijk, maar wel onder een aantal voorwaarden. Het bebouwen van het 'achterterrein' moet namelijk een bijzonder karakter hebben en daarmee een toegevoegde waarde voor de locatie en het dorp.

Voor het bestemmingsplan wordt vooralsnog echter uitgegaan van de verleende bouwvergunning van 28 juli 2006, maar bebouwing op het achterterrein wordt niet op voorhand uitgesloten. In het bestemmingsplan is daarvoor in een wijzigingsbevoegdheid voorzien, waarvan gebruik kan worden gemaakt om bebouwing van het 'achterterrein' mogelijk te maken. Daarom bevat dit hoofdstuk een uiteenzetting van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor een eventuele bebouwing van het achterterrein.

### 4.2 Randvoorwaarden en intentie

Bij het bebouwen van het "achterterrein" is het belangrijk om een duidelijk onderscheid te hanteren tussen de woningen langs de Hoogeveensweg (de rand) en het binnengebied van het terrein. De opzet van de woningen moet daarbij in principe aansluiten op de karakteristiek van de bebouwing in het dorp: een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met een zadeldak. Door verschillen in bijvoorbeeld de gevelbehandeling en materiaalgebruik komt het onderscheid tussen de woningen in de rand en op het binnenterrein tot uiting.



Afbeelding 3 een stedenbouwkundige opzet voor verdichting

De rand wordt ingevuld met woningen met een sterk individueel karakter, passend bij de 'lintbebouwing' van de Hoogeveenseweg. Deze woningen kennen een strakke detaillering (afwerking dakrand zonder overstek; doorgemetselde gevel of strakke hoek).

De woningen aan het erf moeten juist een onderlinge sterke samenhang vertonen. De opzet verwijst naar een boerderijerf waarbij de vormgeving van de woningen een schuurachtige uitstraling vertoont met in ieder geval een (groot) dakoverstek. De kap is beeldbepalend en toevoegingen aan de kap zijn ondergeschikt. De samenhang wordt gezocht in de toepassing van het hetzelfde (of vergelijkbaar) materiaal- en kleurgebruik. Er is sprake van subtiele verschillen in de hoofdvorm (al dan niet door toevoegingen zoals dakkapellen of aanbouwen), waardoor in principe een variatie aan bouwvolumes ontstaat (niet drie identieke volumes), maar wel met een sterke samenhang. De erfachtige uitstraling wordt ondersteund door de informele inrichting van het openbaar gebied.

Voor een eventuele wijziging van het bestemmingsplan zijn daarom de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten van belang;

- maximaal negen woningen
- woningen in één laag met kap;

langs de Hoogeveenseweg (westzijde plan):

- in principe individuele woningen vrijstaand/vrijstaand geschakeld via garage;

binnengebied (oostzijde plan):

- halfvrijstaand of drie-onder- één-kap, eventueel één vrijstaand. Deze woningen liggen aan een gezamenlijk erf.
- Referentie aan boerderijachtige opzet, ook tot uiting komend in sterke samenhang van de gebouwen hier: bijvoorbeeld schuurachtige uitstraling; Samen met een goede inrichting van het erf (informeel, geen parkeren strikt aanduiden, kleine of geen voortuintjes, binding via bijvoorbeeld een haag); ontstaat een bijzonder element
- midden in het dorp.



Afbeelding 4 verkaveling



## 5. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVINGSFACTOREN

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

### 5.1 Ecologie

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

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



Afbeelding 5 Beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied  
(bron: [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl))

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

Binnen een straal van 3 km rondom het plangebied zijn beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitsluitend voorzien in de bouw van negen woningen. Deze liggen op een afstand van ten minste 200 meter van de Ecologische Hoofdstructuur. De bouw van deze woning leidt daarom niet tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden van de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Speciale Beschermingszone ligt op een afstand van 3 kilometer. In dit bestemmingsplan worden daarom geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.

## 5.2 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 zijn gemeenten 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.

Voor het plangebied van Bontebok geeft de FAMKE voor wat betreft de periode “steentijd-bronstijd” aan dat eventuele aanwezige archeologische resten vermoedelijk al ernstig verstoord zijn.



Afbeelding 6 Fragment FAMKE Steentijd-Bronstijd, (bron: [www.fryslan.nl](http://www.fryslan.nl))

Omdat dit echter niet met zekerheid valt te zeggen, wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan heeft een oppervlakte van maximaal 5.000m<sup>2</sup>. Nu tevens aangenomen mag worden dat, gelet op de geschiedenis van het terrein (de voormalige aanwezigheid van een zuivelfabriek, en een uitgevoerde sanering van bodemverontreiniging) eventueel al aanwezige archeologische resten verstoord zijn, is geen aanleiding gezien om een onderzoek uit te voeren naar eventueel archeologische resten

Uit de FAMKE blijkt verder dat ten aanzien van de periode “ijzertijd - middeleeuwen” geen archeologische waarden verwacht. Voor deze periode behoeft dus geen bescherming te worden opgenomen.



Afbeelding 7 Fragment FAMKE IJzertijd-middeleeuwen (bron: [www.fryslan.nl](http://www.fryslan.nl))

### 5.3 Water

De dorpen en de omgeving behoren tot een zogeheten polderwatersysteem. Het waterpeil wordt hier lager gehouden dan het waterpeil in de boezem. Gemalen zorgen voor de waterafvoer naar de boezem. In en direct rond de dorpen hanteert het waterschap echter, ten behoeve van de fundering van de bebouwing, een hoger peil. Dit worden de hoogwatercircuits genoemd. In het gebied rondom het plangebied is sprake van een aantal knelpunten in het watersysteem namelijk:

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

#### *Watertoets*

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen. Het is de bedoeling dat de watertoets fungeert als procesinstrument. Daarnaast dient de watertoets om tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen te komen.

### **5.3.1 Gevolgen voor het bestemmingsplan**

#### *Hoofdwatergangen*

In het plangebied ligt een hoofdwatergang, de Skoatterlânske Kompanjonsfeart. De hoofdwatergangen hebben een belangrijke af- en doorvoerfunctie, Daarom dient deze hoofdwatergang altijd beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn.

#### *Compensatie verharding*

Het Wetterskip hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het verhard oppervlak toeneemt. Bij nieuwe verharde oppervlakten dient 10% van de oppervlakte van de verharding te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater.

Er is echter geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Op basis van het geldende bestemmingsplannen hebben de gronden van het plangebied een bestemming "Confijtfabriek met bijbehorende erven" en mogen de gronden volledig worden verhard. Ten opzichte daarvan biedt het voorliggende bestemmingsplan in ieder geval geen toename van het verhard oppervlak en zeer waarschijnlijk zelfs een afname. Er is dan ook geen sprake van een toename van de verharding welke gecompenseerd zou moeten worden.

#### *Afvalwater en regensysteem*

Uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Bij onderhoudswerkzaamheden aan de riolering vraagt het Wetterskip de kans te benutten om daken van woningen en gebouwen en andere verharding af te koppelen.

#### *Waterkwaliteit*

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen.

## **5.4 Milieuaspecten**

### **5.4.1 Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer is een bekende bron van geluid waarvoor wetgeving bestaat die overlast moet tegengaan. Het dorp is gelegen in het landelijk gebied en heeft door zijn ligging weinig te maken met geluidhinder. Er is in de nabijheid van het dorp geen bron van geluidhinder (bedrijventerrein, spoor- of autoweg) gelegen. Met name de Wet Geluidhinder moet voorkomen dat gevoelige functies verschijnen in gebieden met een te hoge geluidbelasting of dat de geluidsbelasting te hoog wordt. De Wet Geluidhinder kent echter geen maximale geluidsbelasting ten aanzien van woningen die zijn gelegen langs wegen waarop een snelheidslimiet van 30 km/h van toepassing is. Aangezien in het plangebied een snelheidslimiet geldt van 30 km/h, stelt de Wet Geluidhinder aan dit bestemmingsplan geen regels waaraan moet worden voldaan.

#### **5.4.2 Luchtkwaliteit**

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van "niet in betekende mate zijn vastgelegd in een aparte Algemene Maatregel van Bestuur en een daarop gebaseerde ministeriële regeling. Ingevolge deze regeling zijn onder andere woningbouwlocaties aangewezen indien deze netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Aan deze criteria wordt (ruimschoots) voldaan. Dit bestemmingsplan behoeft daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

#### **5.5 Externe veiligheid**

Hierbij gaat het om de kans dat iemand overlijdt door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De mate aan externe veiligheid wordt bepaald door twee grootheden te berekenen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij externe veiligheid moet vooral gedacht worden aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven, en aan het transport van zulke stoffen. Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In of nabij Bontebok zijn geen bedrijven gevestigd die een bijzondere risicobron voor kwetsbare functies zijn. In het dorp zijn enkele kwetsbare functies aan te wijzen. Het bestemmingsplan zal geen ruimte bieden aan ontwikkelingen waardoor kwetsbare en/of gevoelige functies in gevaarlijke en/of overbelaste situaties geraken.

#### **5.6 Bodem**

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat door de bedrijfsactiviteiten rond de zuivelfabriek de bodem ter plaatse van de fabriek sterk vervuild was geraakt. Dit is met name het gevolg geweest van de opslag en het gebruik van huisbrandolie en kolen. Een en ander is naar voren gekomen uit een verkennend en een aanvullend onderzoek. Tijdens het onderzoek zijn onder andere een sterk verhoogd gehalte minerale olie en matig verhoogd gehalte PAK, xylenen, naftaleen, lood, zink, kolenresten en sintels aangetroffen.

Naar aanleiding daarvan heeft de provincie op grond van artikel 29 van de Wet Bodembescherming aangegeven dat er hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie heeft daarbij ook ingestemd met het saneringsplan.

Tijdens de uitvoering van de sanering is men gestuit op bodemverontreiniging in een gedempte wijk aan de oostzijde van het terrein. Deze verontreiniging is nader onderzocht en daaruit kwam naar voren dat zich in de sliblaag op een diepte van 1,3 tot 2,3 meter beneden het maaiveld zich een verontreiniging bevindt. Het grondwater is niet of nauwelijks vervuild.

In opdracht van de initiatiefnemer voor de bouw van de negen woningen heeft adviesbureau Oranjewoud bovengenoemde wijziging beoordeeld (briefkenmerk 16546-78965 d.d. 15 juli 2011). Hieruit blijkt dat na afronding van de in 2002 uitgevoerde bodemsanering op het terrein in lichte mate restverontreiniging op het terrein is achtergebleven, met uitzondering van een gedempte watergang bij de oostelijke terreingrens. Op dit terreindeel is in de ondergrond (ca. 1,7-2,4 meter minus maaiveld) sprake van een sterk verontreinigde bodemlaag (slib). Het bovenliggende dempingsmateriaal ter plaatse bleek licht verontreinigd te zijn en milieuhygiënisch geschikt voor de beoogde woonfunctie, zodat instandhouding van deze leeflaag saneringstechnisch afdoende is.

Wel geldt als gebruiksbeperking dat de leeflaag, ook bij toekomstig gebruik, in stand gehouden zal moeten worden. Het bereikte saneringsresultaat is dan ook goedgekeurd door de provincie Fryslan.

De wettelijk minimaal vereiste dikte van een leeflaag bij de functie “wonen” is 1 meter. Dit betekent dat grondverzet tot 70 cm minus maaiveld zonder beperkingen mogelijk is. Dieper ontgraven binnen de leeflaag zelf (dus tot 1,7 m –mv) is ook mogelijk, maar hierbij geldt wel dat de minimale leeflaagdikte hersteld moet worden: ingeval van bouwwerken (woningen) wordt dit bereikt door het bouwwerk zelf (afdekking/isolatie), wel zal deze wijziging gemeld moeten worden bij provincie (nazorgeis was immers instandhouden leeflaag);

ingeval van onbebouwd terrein zal de leeflaag weer hersteld moeten worden tot minimaal 1 meter dikte. Deze verplichtingen vloeien voort als voorwaarden die de provincie heeft gesteld bij haar instemming aan de bereikte resultaten van de sanering. Grondverzet dieper dan de leeflaag (> 1,7 m –mv) wordt gezien als een voortzetting van de sanering, hiervoor zal wederom vooraf een saneringsplan bij de provincie ingediend moeten worden.

## **6. JURIDISCHE TOELICHTING**

### **6.1 Algemeen**

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

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

### **6.2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek**

#### **6.2.1 Algemeen**

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen bovendien met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) - of met ingang van 1 juli 2013 de versie 2012 - te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP 2008 zorgt er voor dat nieuwe bestemmingsplannen alle dezelfde structuur en opbouw kennen. Hierdoor ontstaat er een uniform geheel, wat de rechtsgelijkheid voor burgers ten goede komt en de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning alsmede de handhaving van bestemmingsplannen vergemakkelijkt.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De regels zijn gekoppeld aan de verbeelding. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### **6.2.2 Wijze van bestemmen**

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP2008. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend.

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

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

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

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

### **6.3 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.

#### **6.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in het ons land veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2008 voorgeschreven defintiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere



bestemmingsplan gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die vooheen in bestemmingsplannen van de gemeente niet werden gehanteerd.

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

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

### **6.3.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

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

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

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

### ***Bedrijf-Nutsvoorzieningen (artikel 3)***

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande nutsvoorziening in het plangebied. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel 1 sub 25 worden omschreven. Behalve voorzieningen voor de gas-, water- en electriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om zaken als rioolgemalen of voorzieningen voor de telecommunicatie.

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

### ***Wonen (artikel 4)***

De hier genoemde bestemming heeft betrekking op de woonfunctie. Deze bestemming 'Wonen' regelt feitelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de (vergunde) woningen. Daarbij heeft het bestemmingsplan zich nauw geconformeerd aan de verleende vergunning. Dat komt tot uiting in de ligging van het bouwvlak. Dit ligt zo dat de nieuw te bouwen woningen met de voorgevel aan de Hogeveensweg liggen. De diepte van het bouwvlak bepaalt ook de maximale diepte van de woningen. De woningen dienen te worden gebouwd in één bouwlaag met een kap, de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter en de dakhelling moet liggen tussen de 30 en 60 graden.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

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

- een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>;
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;

#### *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.

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

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

#### *Bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Binnen de woonbestemmingen is ook mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voorzover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50m<sup>2</sup>. Daarbij gelden geen beperkingen wat voor betreft de plaats waar deze activiteiten worden uitgeoefend. In bijlage 1 is een opsomming opgenomen welke bedrijfsmatige activiteiten hieronder moeten worden verstaan.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesverstrekking. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van burgemeester en wethouders. De maximale gezamenlijke oppervlakte hiervoor bedraagt eveneens 30% van de oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50m<sup>2</sup>, met dien verstande dat logiesverstrekking alleen is toegestaan in de wooneenheid en dus niet in vrijstaande gebouwen. Daarom is in de desbetreffende regeling opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een *wooneenheid* wordt gebruikt voor logiesverstrekking. Daarmee beperkt de afwijkingsbevoegdheid zich dus tot de wooneenheid.

#### *mantelzorg*

Tevens is voorzien in de mogelijkheid om (tijdelijk) een extra 'losse' wooneenheid toe te staan in het kader van mantelzorg. Normaliter is per bouwperceel slechts één wooneenheid toegestaan, maar voorzover dat nodig is voor de uitoefening van mantelzorg kunnen burgemeester en wethouders een tweede wooneenheid van maximaal 50m<sup>2</sup> toestaan. In artikel 1 is een nadere omschrijving opgenomen van wat in dit verband onder mantelzorg wordt verstaan.

### **6.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

#### ***Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)***

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 6)***

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 dkapellen en dakopbouwen. De vraag in hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' wordt bepaald aan de hand van een concrete aanvraag. Voorzover wordt voldaan aan de regels van van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voorzover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voorzover er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn worden gebruikt:

- voorzien van een plat dak,
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m,

- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
- zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak
- breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen)

### ***Algemene gebruiksregels (artikel 7)***

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 22 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 8)***

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

### ***Algemene wijzigingsregels (artikel 9)***

In artikel 9 is een voorziening getroffen op grond waarvan burgemeester en wethouders binnen de daarbij gestelde voorwaarden het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Artikel 3.6 biedt daarvoor de wettelijke grondslag. Met deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat alsnog bebouwing op het achterterrein mogelijk wordt gemaakt. Dit is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid om een goede beoordeling te kunnen maken van een concreet initiatief.

Met deze bevoegdheid kan de vorm en de ligging van het bouwvlak worden aangepast en kan het bouwvlak ook worden opgedeeld in meerdere bouwvlakken. Tegelijkertijd kan de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in 'Groen' en 'Verkeer-verblijf'. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om vanaf de Hogeveensweg een stukje openbare weg aan te leggen vanwaar de woningen op het achterterrein kunnen worden ontsloten. In deze wijzigingsbevoegdheid wordt verder specifiek verwezen naar de bijlagen 2 en 3 van de regels. In bijlage 3 zijn bestemmingsregels opgenomen voor de gebiedsbestemmingen 'groen' en 'verkeer-verblijf', omdat deze niet zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. In bijlage 2 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen, waarbij als referentiekader ook een beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet ook in het verplaatsen van het bestaande trafogebouw naar een andere plaats op het terrein.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat op toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de Grondexploitatiewet van toepassing is. (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo. 6.2.1 e.v. van het Besluit ruimtelijke ordening).

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

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

##### ***Overgangsrecht (artikel 10)***

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

##### ***Slotregels (artikel 11)***

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

## **7. INSpraak EN OVERLEG**

### **7.1 Inleiding**

In het najaar van 2010 is er een voorontwerp-bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Bontebok ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan was een integrale herziening van alle geldende bestemmingsplannen voor het dorp "Bontebok" en beoogde een actueel planologisch-juridisch beheerskader te bieden voor de bebouwde kom van het dorp.

Overeenkomstig het besluit dat de gemeenteraad heeft genomen, is een ieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie kenbaar te maken op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft hiertoe in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2010 een aantal weken ter inzage gelegen.

Als gevolg van het besluit van burgemeester en wethouders van 26 juli 2011 is de procedure voor het bestemmingsplan "Bontebok" echter stilgelegd. De reden daartoe was dat er eerst onderzoek moest worden gedaan naar de mogelijkheden om de regels in de gemeentelijke bestemmingsplannen te dereguleren. Met het stilleggen van het bestemmingsplanproces werd voorkomen dat een inmiddels vastgesteld bestemmingsplan of een bestemmingsplan dat al als ontwerp ter inzage is gelegd, weer drastisch moet worden aangepast.

De ontwikkeling die in het bestemmingsplan voor het terrein van de voormalige zuivelfabriek wordt voorzien, was ook grotendeels in het bestemmingsplan "Bontebok" opgenomen, met dien verstande dat daarvoor een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. Omdat het bestemmingsplan voor de gehele dorp was stilgelegd, is er voor gekozen om voor het terrein van de voormalige zuivelfabriek een apart bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Nu de gelegenheid is geboden om inspraakreacties kenbaar te maken op het voorontwerp-bestemmingsplan, is ook ten aanzien van het beleidsvoornemen op het terrein meer woningen te bouwen, gelegenheid voor inspraak geboden. Dat geldt ook voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan "Bontebok" en wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan niet meer afzonderlijk gelegenheid voor inspraak en overleg geboden.

### **7.2 Inspraakprocedure**

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Bontebok" heeft de gemeenteraad besloten gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan kon via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien. De analoge verbeelding (papier versie) van bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de basisschool in Bontebok.

Een en ander is aangekondigd op de website van de gemeente. Daarnaast is in het dorp huis-aan-huis een nieuwsbrief bezorgd waarin op de terinzagelegging van het

ontwerp-bestemmingsplan is geweest. Hierbij is tevens mededeling gedaan dat tot en met 31 december 2010 de gelegenheid werd geboden tot het kenbaar maken van inspraakreacties.

### 7.3 Resultaten inspraak

Naar aanleiding daarvan is er een inspraakreactie ontvangen van:

**De heer M.W. de Boer, Eerste Compagnonsweg 16a te Bontebok**  
(gedateerd 22 december 2010 en op 22 december per e-mail ontvangen)

In deze reactie wordt het volgende aangevoerd:

De heer De Boer geeft in zijn reactie aan bezwaar te hebben tegen het voornemen om het bestemmingsplan zodanig te veranderen dat er op het terrein van de oude melkfabriek meer woningen worden gebouwd. Indien er acht woningen gebouwd zullen worden, dan heeft dat voor de heer De Boer de volgende consequenties:

- Verlies van vrij uitzicht;
- In plaats van één buurman, krijgt de heer De Boer nu twee of meer burenen;
- De woning zal hierdoor in waarde dalen;

*Antwoord gemeente*

*Jaren geleden heeft de gemeente een bouwvergunning verleend voor de bouw van vier woningen op de plaats van de voormalige zuivelfabriek. Tot op heden is van deze vier woningen alleen nog de woning van de heer De Boer gebouwd. De andere drie woningen zijn tot op heden nimmer verkocht.*

*De gemeente vindt dat er rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat er voor deze plek een ander bouwplan zal worden ontwikkeld. Het is immers ongewenst dat deze plek onbebouwd blijft.*

*In het bestemmingsplan is daarom de mogelijkheid opgenomen een andere invulling aan het gebied te geven. Vooralsnog gaat het bestemmingsplan uit van de verleende bouwvergunning, maar burgemeester en wethouders zijn bevoegd door toepassing van een zogenaamde wijzigingsprocedure het bestemmingsplan zo aan te passen dat de verkaveling wordt aangepast en het aantal woningen wordt verhoogd tot maximaal acht. Daarvoor gelden wel de volgende voorwaarden die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen:*

- maximaal acht woningen, in een gedifferentieerd aanbod;*
- woningen in één laag met kap;*
- langs de Hoogeveensweg (westzijde plan) in principe individuele woningen vrijstaand/vrijstaand geschakeld via garage;*
- binnengebied (oostzijde) halfvrijstaand of drie-onder- één-kap, eventueel één vrijstaand. Deze woningen liggen aan een gezamenlijk erf. Referentie aan boerderijachtige opzet, ook tot uiting komend in sterke samenhang van de gebouwen hier: bijvoorbeeld schuurachtige uitstraling; wanneer hier twee keer halfvrijstaand komt wordt de kap doorgetrokken boven de garages in het midden, waardoor ogenschijnlijk één volume ontstaat. Samen met een goede inrichting van het erf (informeel, geen parkeren strikt aanduiden, kleine of*

*geen voortuintjes, binding via bijvoorbeeld een haag); ontstaat een bijzonder element midden in het dorp;*

*De gemeente vindt dat ook de bouw van acht woningen in plaats van vier woningen geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft dit geen nadelige gevolgen voor het woon- of leefklimaat. Het beeld van de bebouwing (alleen vrijstaand of ten hoogste drie-onder-één-kap, een goothoogte van ten hoogste vier meter en half-open) blijft passen in het bebouwingsbeeld van het dorp.*

*De gemeente betwijfelt of ook in de oorspronkelijke opzet er sprake zou zijn van vrij uitzicht, aangezien te verwachten is dat de andere eigenaren hun percelen zullen afschermen met schuttingen of hagen. Bovendien zou het uitzicht beperkt worden door de bestaande woningen aan De Grift of erfbebouwing.*

*Door een eventuele verdichting zal de heer De Boer te maken krijgen met meerdere burens in plaats van één buur. Het is in een bebouwde omgeving niet ongebruikelijk om met meerdere burens te maken te hebben en daarin ziet de gemeente dan ook evenmin geen doorslaggevend bezwaar om af te zien van de mogelijkheid voor een andere verkaveling te kiezen.*

*De gemeente erkent dat bij de bouw van acht woningen een andere situatie ontstaat dan de heer De Boer voor ogen had bij de koop van zijn woning. Wanneer een bouwplan echter bijvoorbeeld door gebrek aan belangstelling niet kan worden uitgevoerd, zal een andere invulling moeten worden onderzocht die wel voldoende belangstelling genereert. Het is immers niet gewenst om een plek in lengte van jaren braak te laten liggen. In het voorafgaande is uiteengezet waarom ook een invulling met ten hoogste acht woningen acceptabel is.*

*Ten aanzien van het beroep op de waardedaling, verwijst de gemeente naar artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening waarin een regeling is opgenomen over de vergoeding van planschade. Een eventueel verzoek om toekenning van een planschadevergoeding kan ook pas worden ingediend na het doorlopen van een dergelijk wijzigingsprocedure. Daarvoor is wel een griffierecht verschuldigd van € 500,-. Er geldt bovendien een maatschappelijke risico van 2% van de waarde dat niet wordt vergoed.*

#### **7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1**

##### *Inspectie VROM*

De inspectie VROM heeft op 3 december 2010 per e-mail laten weten dat het bestemmingsplan voor de betrokken Rijksdiensten, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen. Afschriften van deze reactie zijn in de toelichting opgenomen.

##### *College van Gedeputeerde Staten*

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben per brief van 7 december 2010 bericht dat de provinciale belangen adequaat in het bestemmingsplan zijn verwerkt en dat



het bestemmingsplan overigens geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

*Wetterskip Fryslân*

Het Wetterskip heeft gereageerd per brief van 18 november 2010. Daarin heeft het Wetterskip aangegeven dat er voor het plan (nog) geen watertoets is uitgevoerd, die door het Wetterskip naar aanleiding van de kennisgeving alsnog is uitgevoerd. De conclusie is dat gelet op het conserverende karakter van het plan er geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen het bestemmingsplan bestaan. Er wordt daarom een positief wateradvies afgegeven.

Antwoord gemeente

*De reacties van de Inspectie VROM en van het college van Gedeputeerde Staten behoeven geen beantwoording. De resultaten van de door het Wetterskip Fryslân uitgevoerde watertoets zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.*