

## Bestemmingsplan Mildam 2012



VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

## Bestemmingsplan Mildam 2012

V A S T G E S T E L D

### Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

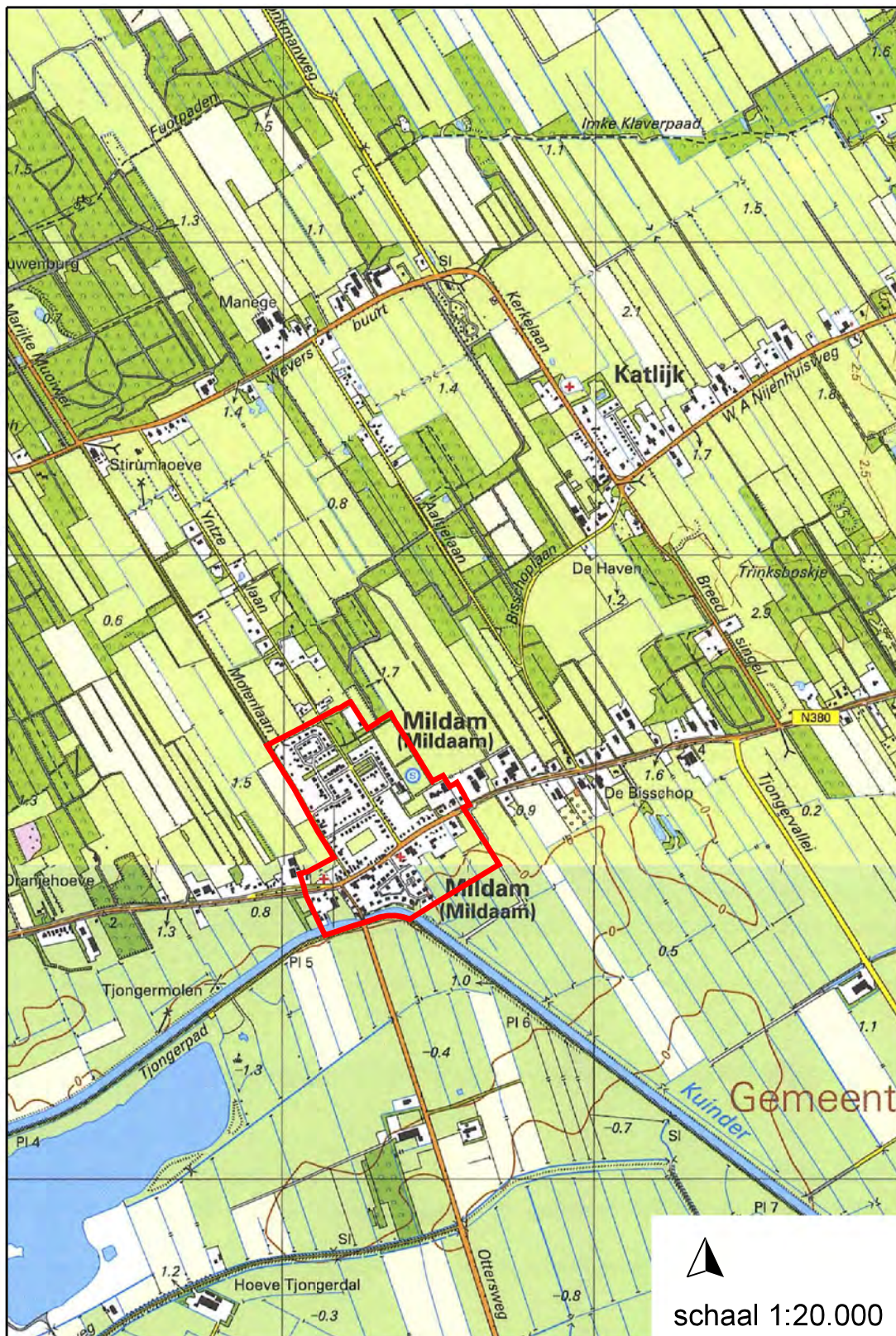
6 februari 2012

Projectnummer 550.17.52.02.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan  
"Mildam 2012" betrekking heeft



Gemeente Heerenveen  
Nummer: 550.17.52.02.00

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangrens	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Structuur van het plangebied	7
2.2	Specifieke elementen / karakteristieken / beeldkwaliteit / openbare ruimte	8
2.3	monumenten	9
2.4	Eventuele uit- en/of inbreidingsmogelijkheden	10
2.5	Functionele structuur	10
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Overig gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Dorpsvisie Mildam</b>	<b>19</b>
4.1	Plattelandsvernieuwing	19
4.2	Dorpsvisie Mildam	19
4.3	Relatie met het bestemmingsplan	20
<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
5.1	Ecologie	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Water	26
5.4	milieuaspecten	28
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Bodemkwaliteit	30
<b>6</b>	<b>Uitgangspunten voor het plan</b>	<b>33</b>
6.1	Ruimtelijke Structuur	33
6.2	Functionele Structuur	33
6.2.1	Woningen	33
6.2.2	Bedrijvigheid	34
6.2.3	Detailhandel	35
6.2.4	Voorzieningen	35
6.2.5	Horeca	35

	6.2.6	Recreatie en Toerisme	35
	6.2.7	Verkeer en infrastructuur	36
	6.2.8	Zendmasten	36
	6.2.9	Monumenten	36
	6.2.10	Landschapskarakteristieken gebouwen	36
	6.3	Uitwisselbaarheid en flexibiliteit	37
<b>7</b>		<b>Juridische opzet</b>	39
	7.1	Wat is een bestemmingsplan?	39
	7.2	De bestemmingsprocedure	40
	7.3	De plansystematiek	41
	7.4	De bestemmingen	42
<b>8</b>		<b>Uitvoerbaarheid</b>	47
	8.1	Economische uitvoerbaarheid	47
	8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

## **Bijlagen**



# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding en doelstelling**

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen besloten om extra middelen vrij te maken voor het versneld actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. In dat kader is ook het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast. Het is de bedoeling dat op 1 januari 2012 alle verouderde bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Belangrijke aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van een nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. Omdat niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer kunnen worden herzien, is in het aangepaste Plan van Aanpak 2007 ook voorzien in een planning en zijn de prioriteiten gesteld. Deze prioriteiten zijn bepaald aan de hand van een aantal criteria, zoals de leeftijd van het bestemmingsplan en de beleidsmatige actualiteit. Op grond van deze prioritering is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Mildam aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan dat als naam "Mildam 2010" heeft meegekregen, vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Raad	GS	KB
Mildam	25-jun-1985	04-feb-1987	-
Mildam-De Dobbe	31-aug-1992	07-dec-1992	-

## 1.2

### **Karakter van het bestemmingsplan**

Dit nieuwe bestemmingsplan heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen dat het plan hoofdzakelijk vastlegt wat er aan bebouwing en functies is en alleen in beperkte mate ruimte biedt voor ontwikkelingen zoals ver- en nieuwbouw.

## 1.3

### **Plangrens**

De grenzen van het bestemmingsplan voor Mildam worden bepaald door de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2007. In de afbeelding voorafgaand aan de plantoelichting is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

## **1.4**

### **Leeswijzer**

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Daarin is ook een overzicht opgenomen van alle niet-woonfuncties in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de hoofdlijnen van de Dorpsvisie, terwijl hoofdstuk 5 ingaat op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld. Hoofdstuk 6 bevat 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.



# Huidige situatie

# 2

## 2.1

### **Structuur van het plangebied**

Het dorp Mildam heeft 715 inwoners (1 januari 2010). De streek langs de Schoterlandseweg is van oudsher een gebied met schrale zandgronden. Het is een relatief kleinschalig gebied met een sterke richtingwerking. Dat komt omdat de kavelbeplanting vrijwel alleen haaks op de hoofdontsluitingswegen staat. Er zijn veel houtwallen en singels en ook enkele boscomplexen. De erfbeplantingen zijn eenvoudig, vaak in de vorm van enkele bomen. Dit gebied heeft een bolvormige, hoge ligging ten opzichte van de Tjongervallei en het noordelijk gelegen veengebied. Het gebied is ontgonnen door bebouwing langs de wegen.

Mildam is ontstaan als wegdoorp op de grens van de woudontginningen in het noorden en het beekdal van de Tjonger ten zuiden van de Schoterlandseweg. De Schoterlandseweg vormt een historische lijn in oost-west richting. Daarnaast zijn er twee dwarslijnen in noordelijke richting, te weten de Yntzelaan en de Molenlaan, alsmede een dwarslijn in zuidelijke richting: het Bruggelaantje. Al deze elementen waren al in 1926 aanwezig.

De huidige structuur wordt nog steeds bepaald door deze historische lijnen. Deze vormen daarmee ook de hoofdopzet van de ruimtelijke structuur. Met deze lijnen is tevens een sterke verweving met het landschap aanwezig. Dit geldt ook voor de verdere invulling van de buurten die later zijn gebouwd. Ook hier liggen de straten steeds oost-west dan wel in noord-zuid richting. Een uitzondering hierop zijn de buurtjes aan de noordzijde (Dobbe) en ten zuiden van de Schoterlandseweg (omgeving De Karn/Milhoes).

#### **Water- en groenstructuur**

Het water wordt met name gevormd door de Tjonger, die deels de zuidgrens van het dorp bepaalt. Het groen komt onder meer tot uiting in verspreid liggende groene plekken (bospercelen/houtwallen), groene dorpsranden (verweving landschap, zie kwaliteiten). De sportvelden aan de oostzijde tegen het dorp vormen de overgang naar het landschap. Zowel de oost- als westrand zijn daarmee sterk gekoppeld aan het landschap.

#### **Functionele hoofdstructuur**

Vrijwel alle bijzondere voorzieningen en functies liggen gekoppeld aan de Schoterlandseweg. Dit betreft de beide kerken, de horeca, de school (ligt achter het lint, maar is wel gekoppeld) en enkele winkels. Deze ligging is daarmee zeer herkenbaar en structuurversterkend.

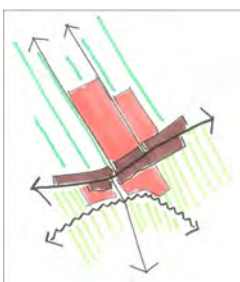


Afbeelding 1. Structuur van Mildam

## 2.2

### **Specifieke elementen / karakteristieken / beeldkwaliteit / openbare ruimte**

De Schoterlandseweg is een specifiek element in het plangebied. Het is de belangrijkste drager van de lintstructuur. Verder dragen ook de variatie in bouwvolume en de doorzichten bij aan de lintstructuur evenals de concentratie van de bijzondere functies langs deze weg.



Als bijzondere kwaliteiten in het plangebied kunnen de volgende zaken worden genoemd:

- De bijzondere ligging op de overgang van zandlandschap naar Tjongerdal;
- De heldere hoofdstructuur van oude lintstructuur (Schoterlandse weg) en lange lijnen haaks daarop (lange lijnen als ruimtelijke dragers);
- Relatie met het landschap (via noord-zuid dragers), met name:
  - a. Lintstructuur met relatief open patroon en op een aantal plaatsen fraaie doorzichten naar open landschap;
  - b. Molenlaan door de eenzijdige bebouwing;

- De in het landschap doorlopende lijnen van de hoofdstructuur (Molenlaan, Yntzelaan en Bruggelaantje);
- De verspreid liggende groene elementen (bospercelen / houtwallen);
- Het verschil in karakteristiek tussen de oude lijnen (Schoterlandseweg, Yntzelaan en Molenlaan) en de latere buurten;
- Langs het lint (Schoterlandseweg): open structuur met verdichtingen bij kruisingen, variatie in gebouwtypen en plaatsing (bijzondere gebouwen en functies, boerderijen en woningen); plaatselijk fraaie doorzichten; eveneens variatie in profiel openbare ruimte;
- In woonbuurten veelal samenhang per straatwand, minder variatie in woningtypen;
- Heldere begrenzing van het dorp; veelal achterkanten naar het landschap (dorps) met uitzondering van Molenlaan: fraai front naar open landschap, ondersteund door overgang aan noordzijde met structuur van 4 dubbele blokjes op grote groene kavels.

De noordelijke uitbreiding (Dobbe) en de zuidelijke buurt zijn meer in zichzelf gekeerd en hebben een minder sterke relatie met het landschap. De bebouwingstructuur van de Van Aylvalaan is niet in overeenstemming met karakter van de structurerende lijn (kapstok van de woonbuurten): de bebouwing is on-samenhangend (zeer divers, oriëntatie niet consequent op deze lijn). Hetzelfde geldt voor de groenstructuur; on-samenhangend (weinig bomen, geen laanbeplanting); abrupte overgang bij aansluiting Verzetslaan; geen continuïteit profiel dorpbuitengebied. De loods langs het Bruggelaantje vormt een verstoring van het straatbeeld.

## 2.3

### monumenten

Binnen het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten en Beeldbepalende panden voor:

Schoterlandseweg	Beeldbepalend pand	Nutsgebouw
Schoterlandseweg 5	Beeldbepalend pand	Woonhuis v/h arbeiderswoning, 1900, traditioneel
Schoterlandseweg 37	Rijksmonument	Kerk
Schoterlandseweg 57	Beeldbepalend pand	
Schoterlandseweg 61	Beeldbepalend pand	
Schoterlandseweg 80	Rijksmonument	Woonhuis

## 2.4

### **Eventuele uit- en/of inbreidingsmogelijkheden**

Vanwege de heldere randen aan west en oostzijde is vanuit landschappelijk oogpunt uitbreiding niet gewenst. Ook een uitbreiding aan de zuidzijde van de Schoterlandseweg, in het Tjongerdal, is niet gewenst. Om de relatie tussen de oude lintstructuur en het landschap zoveel mogelijk in stand houden, is ook een uitbreiding aan het lint evenmin gewenst.

## 2.5

### **Functionele structuur**

Vrijwel alle niet-woonfuncties bevinden zich langs de Schoterlandseweg. Daarbuiten bevinden zich vrijwel alleen woonfuncties. Binnen de bestaande woongebieden is overigens wel sprake van beroepsuitoefening-aan-huis. Mits deze een bepaalde omvang niet te boven gaan, worden deze gezien als onderdeel van het wonen. In onderstaande tabel zijn alle niet-woonfuncties opgesomd.

#### **Adres**

---

##### *Bruggelaantje*

---

2	Garage voor rijdende winkel (met koeling)
---	---

---

##### *Schoterlandseweg*

---

35	Kerkgebouw
40	Bloemsierkunst (bijgebouw bij een woning)
42	Handwerkwinkel/Expositie (onderdeel van een woning)
50	Café-restaurant
56	Antiekwinkel (begane grond van een woning)
74	Kerkgebouw
78	Autobedrijf
97	Schoolgebouw
97 (achter)	Sportvelden

---

### 3.1

#### **Provinciaal beleid**

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel Streekplan Fryslân - Om de kwaliteit van de Ruimte. 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 de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de 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 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 kwantiteiten 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 om enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. 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.

Het dorp behoort tot het bundelingsgebied van Heerenveen. Het leeuwendeel van de grote opgave wordt echter in de stedelijke centra gerealiseerd. Wel kunnen in de dorpen, naast de opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden.

Verder zijn de dorpen in het Streekplan aangemerkt als "overige dorpen". Daarin 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.

### **Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (PVVP)**

Provinciale Staten hebben op 15 maart 2006 het PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto "Fryslân Feilich Foarut" werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid. Het PVVP bouwt voort op de ambitie uit het vorige PVVP uit 1999 om enerzijds de infrastructuur te versterken. In het nieuwe 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.

## **3.2**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Dorpennota (1993)**

De groeimogelijkheden van de dorpen door woningbouw zijn gekoppeld aan het verzorgingsniveau van het dorp, de streekfunctie van het dorp, de ontwikkelingspotentie van het dorp en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp. Mildam komt om die reden slechts in aanmerking voor beperkte groei. Aan Mildam is in de Dorpennota een groeiklasse toegekend van 10-30 woningen. Voor deze woningen is een tweetal invullocaties aangewezen. Van deze locaties is De Dobbe is reeds ingevuld, de mogelijke locatie aan de zuidoostzijde is tot op heden niet ingevuld.

In het Woonplan De ambitie plus (2006), het woonbeleid van de gemeente Heerenveen voor de periode tot 2015, zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen voor Mildam. Er is voor 2010 rekening gehouden met herstructurering van 26 woningen. Hierbij is vooral het streven om het woningaanbod diverser te maken. Geschikte woningen voor jongeren en ouderen hebben daarbij voorrang. Voor voorzieningen is en blijft het dorp vooral aangewezen op de omliggende dorpen (Nieuwehorne en vooral Heerenveen).

## **Welstandsnota**

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Algemeen uitgangspunt is dat overal waar de bestaande bebouwingskenmerken als neutraal worden gewaardeerd en er bovendien geen sprake is van herstructurering of ontwikkeling van enig formaat, gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden. De bebouwing in Mildam valt deels (de bebouwing langs de Schoterlandseweg, langs de Molenlaan en langs de Van Aylvalaan/Yntzelaan) onder het welstandregime van "Linten in de dorpen en Heerenveen". De welstandscriteria voor de bebouwing in deze gebieden zijn gebaseerd op het beleidsstreven om het ruimtelijk beeld en de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de linten in stand te houden. Dit impliceert dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen. De bebouwing aan de overige wegen (Canadezenlaan, Verzetslaan, De Dobbe en De Wissel) is gelegen in welstandsvrije gebieden.

Momenteel is een evaluatie van de welstandsnota in uitvoering. Naar verwachting zal dit proces in de 2e helft van 2010 worden afgerond.

## **Waterplan**

In het Waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeeldene neergelegd. Mildam ligt in de deelgebieden Woudontginning en Tjonger. Op de bij het waterplan behorende knelpuntenkaart is aangegeven dat er in het gebied aan de zuidzijde van het dorp onvoldoende berging oppervlaktewater is.

Vooraf bij nieuwe ontwikkelingen aan de zuidzijde van Mildam dient de waterhuishoudkundige situatie een belangrijke rol te spelen.

## **Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) (2005)**

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 Mildam zijn voor de jaren 2000 en 2015 etmaalintensiteiten opgenomen van 5800 respectievelijk 7600 voertuigen. De wegen in de gemeente hebben elk hun eigen betekenis voor de verkeersstructuur. Daarbij hoort een snelheidsregime en inrichting. De Schoterlandseweg is net als de andere wegen in het dorp een zogenaamde erftoegangsweg. Deze 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.

#### **Landschapsbeleidsplan Zuidoost-Friesland (2004-2014)**

Het landschap verandert. Het landschapsbeleidsplan geeft een 'wensbeeld' om de gewenste identiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen te behouden en te versterken. Mildam ligt op het grensgebied van de landschapstypen "woudontginning" en "beekdalenlandschap". De woudontginningen zijn ontstaan vanaf de dertiende eeuw, op de dekzandruggen. Zij zijn een bijzondere vorm van esvorming met een langgerekt patroon van bouwlanden, heidevelden en hooilanden. Het rechtlijnige wegenpatroon over de dekzandrug vormt de ruimtelijke basis van dit landschapstype. Mildam past in het bebouwingslint van Mildam - Nieuwehorne - Oudehorne - Hoornsterzwaag - Donkerbroek. Beekdalen zijn lage, door beken uitgeslepen, delen tussen dekzandruggen. Zij bestaan uit beekdalgronden en voormalig laagveen. De vroegste bewoning vond in drogere tijden plaats op de oevers van deze riviertjes. De beekdalen kenden door de dynamiek van de beken een onregelmatige structuur van riet, ruigte, struweel en bos. De beekdalen fungeerden van oudsher als hooiland voor de oude ontginningen. De huidige karakteristiek van de woudontginningen Mildam is volgens het beleidsplan tweeledig. Voor de noordwestzijde van Mildam geldt "Nauwelijks singels of bos aanwezig, daardoor zeer open gebied tussen de omliggende zeer besloten woudontginningen." De oostzijde van Mildam kent een "dichte structuur door vele verspreide bospercelen en enkele singels". Dit is een relatief gesloten landschap. De zuidzijde van Mildam is een grootschalig open beekdal. De Tjonger heeft hier nog een gekanaliseerde loop. De oorspronkelijke loop is niet duidelijk herkenbaar.

Het streven van het beleidsplan is om het besloten karakter van de woudontginning te versterken, de bestaande beplantingen te behouden en herstellen, het kleinschalig karakter en elementen als houtwallen en singels in kavelrichting te handhaven en te versterken. De recreatieve druk op de landgoederen kan verminderd worden door de uitbreiding van het padennetwerk. Het streven van het beleidsplan is om de beekloop herkenbaar te maken en de natuurwaarde langs de beek te vergroten. Het is de bedoeling om grote open ruimten tussen natuurgebieden in het beekdal te behouden. De natuurgebieden kunnen verbonden worden met een natte verbinding van riet en ruigte langs de beek. Het is de bedoeling om oude meanders van de beek en gradiëntrijke overgangen van de woudontginningen naar het beekdal te behouden en te versterken.

### 3.3

#### **Overig gemeentelijk beleid**

##### **Notitie "Burgerwoningbouw in het buitengebied"**

In de notitie "Burgerwoningbouw in het buitengebied" is het beleid neergelegd wanneer en onder welke voorwaarden open plekken in de lintbebouwing mogen worden bebouwd. Op grond daarvan mag in bepaalde delen van de linten van het buitengebied verdichting mag plaatsvinden. Als voorwaarden gelden daarbij dat de doorzichten tussen bebouwing niet breder mogen zijn dan 30 meter en eveneens dat een straal van 50 meter uit een agrarisch bedrijf vrij moet blijven. Ook moet er worden voldaan aan de eisen van de Wet Geluidhinder en mag de bestaande karakteristiek van het desbetreffende lintbebouwingsspatroon niet worden verstoord.

##### **Notitie "Bedrijvigheid in het buitengebied"**

Deze notitie bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van het hergebruik van vrijgekomen agrarisch bedrijven. Hergebruik van de bebouwing kan plaatsvinden door agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven (zoals stoeterijen of bepaalde vormen van niet-grondgebonden agrarische activiteiten als witlofteelt of het kweken van champignons), maneges of door niet-agrarische bedrijven. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen bovendien worden benut voor de broedstooffunctie: startende bedrijfjes, die in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedrijfsactiviteiten kunnen ontwikkelen.

##### **Beroepsuitoefening-aan-huis**

Onder bepaalde voorwaarden is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen. Het betreft de volgende voorwaarden:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen. Dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie.
- Er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.

De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% bedragen van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **Logiesverstrekking**

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" wordt een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij woningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan deze mogelijkheid worden toegestaan indien de ruimte die hiervoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Voor agrarische bedrijven geldt dat de logiesverstrekking alleen mag worden ondergebracht in het gebouw waarin ook de dienstwoning is gevestigd.

### **Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen**

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 Kadernotitie Kleinschalige Kampeerterreinen. Hiermee is de beleidsnotitie WOR uit 2002 vervallen. In de kadernotitie wordt geconstateerd dat kleinschalige kampeerterreinen, voorheen ook wel kamperen bij de boer genoemd, een belangrijke basis vormen voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Om het recreatieve imago van Heerenveen te benadrukken wil de gemeente kleinschalige kampeerterreinen faciliteren. Om de diversiteit van het aanbod zoveel mogelijk te vergroten, is het opzetten van een kleinschalige camping niet uitsluitend voorbehouden aan agrarische bedrijven en boerderijen. De gemeente wil deze mogelijkheid daarom ook een ieder bieden. Daarbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- maximaal 25 standplaatsen bij (voormalige) boerderijen. Voor woningen geldt een maximum van 15 standplaatsen;
- maximaal 100 meter verwijderd van de eigen bebouwing bij maximaal 25 standplaatsen. In overige gevallen geldt een maximale afstand van 50 meter;
- op niet minder dan 50 meter afstand van de woningen van derden;
- een onderlinge afstand van 500 meter.

De beperking dat alleen bij (voormalige) boerderijen maximaal 25 standplaatsen mogen worden ingenomen vloeit voort uit het provinciale Streekplan.

### **Notitie gebouwen bij woningen**

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan-, uit en 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, in bijzondere gevallen te verhogen naar 150 m<sup>2</sup>. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen 200 m<sup>2</sup> worden toegestaan. De afstand tussen het hoofdgebouw en de erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 25 meter voor hele ruime percelen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> kan dit worden verruimd. 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>.

## **Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie**

De mobiele telefonie heeft de laatste jaren een explosieve groei doorgemaakt en naar verwachting zal deze groei zich de komende jaren in sterke mate voortzetten. In de notitie Beleidsnotitie Zendmasten Heerenveen (vastgesteld 1 oktober 2001) heeft de gemeente neergelegd hoe zij in ruimtelijke zin wil omgaan met het oprichten van antennemasten. In de gemeente Heerenveen vinden we gebieden met verschillende kenmerken: het landelijk gebied en de (hoofd)infrastructuur daarin, bestaande woonkernen en dorpen, nieuwe woongebieden (Skoatterwâld) en bedrijventerreinen. Voor elk van deze gebieden gelden zowel algemene als specifieke regels voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties.

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

Voor wat betreft de kernen wil de gemeente deze zendmasten alleen toestaan op bedrijventerreinen, sportvelden, winkelcentra, kantoren en op openbare en bijzondere gebouwen. Met inachtnaam van de beleidsuitgangspunten moeten masten worden gesitueerd op of nabij aanwezige hoge obstakels zoals hoogspanningsmasten, hoge bomen, voedersilo's enzovoorts.

## **Beleidsnotitie cultureel erfgoed**

Op dit moment is nieuw gemeentelijk beleid voor het cultureel erfgoed in voorbereiding. De gemeenteraad heeft daartoe begin 2009 de Startnotitie "Cultuurhistorisch erfgoed en Monumenten" vastgesteld. In deze startnotitie wordt de richting uitgezet voor het beleid en de inventarisatie van het cultuurhistorisch erfgoed en de monumenten in de gemeente. De historische gebouwen, pleinen, vaarten en landschappen zijn het tastbare resultaat van de cultuurhistorische ontwikkeling van de gemeente Heerenveen. Kennis van de eigen cultuurhistorie is een belangrijke inspiratiebron voor het nieuwe. Om tot een goede afweging te komen wat waardevol is om te behouden en hoe het bestaande inspiratie kan bieden voor het nieuwe is er een ruimtelijk kader nodig. Dit ruimtelijk referentiekader zal niet objectgericht zijn, maar gebiedsgericht. Het nieuwe beleid zal naar verwachting in de 2e helft van 2010 door de gemeenteraad worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met het nieuwe beleid.



## 4.1

### **Plattelandsvernieuwing**

De gemeente Heerenveen is in 2006 gestart met het project plattelandsvernieuwing. Hiermee wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de leefbaarheid van het platteland te verbeteren en hoe de gemeente de dorpsbewoners hierin kan ondersteunen. Daarom ontwikkelt de gemeente in de komende jaren een zogeheten programma plattelandsvernieuwing. Dit gebeurt onder andere in samenwerking met de verenigingen van Plaatselijk Belangen. Zij hebben, ondersteund door de Stichting Doarpswurk, zogenaamde dorpsvisies gemaakt.

De dorpsvisies zijn gemaakt voor en door de dorpsbewoners. Een dorpsvisie bevat een analyse van het dorp, een inventarisatie van sterke en zwakte punten, en inschatting van kansen en bedreigingen. Een dorpsvisie kan ook een lijst met wensen bevatten. De dorpsvisies zijn daarom nuttig voor de vernieuwing van de bestemmingsplannen. De visies worden gebruikt om, waar nodig, een uitvoeringsagenda te maken. Daarbij wordt gekeken of er iets moet veranderen in of rond het dorp, en wordt een keus gemaakt hoe en wanneer maatregelen uitgevoerd en gefinancierd worden.

## 4.2

### **Dorpsvisie Mildam**

De vereniging Plaatselijk Belang Mildam heeft de dorpsvisie op 25 september 2007 aan de gemeente aangeboden. In de dorpsvisie is een tiental thema's uitgewerkt; bouwen & wonen, verkeer & bereikbaarheid, voorzieningen, bedrijvigheid, jeugd, verenigingen, recreatie & toerisme, cultuur, natuur & milieu, sociale omgeving. Per thema is beschreven welke zaken belangrijk zijn voor het dorp, welke behouden en waar mogelijk verbeterd of versterkt moeten worden. Niet alle zaken kunnen door een bestemmingsplan geregeld worden. Sommige zaken hebben geen duidelijke ruimtelijke component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. De volgende zaken uit de dorpsvisie lenen zich mogelijk voor vertaling in dit bestemmingsplan.

#### **Bouwen & wonen**

- Behouden kleinschaligheid dorp, geen uitbreidingsplannen;
- Verbeteren en versterken natuurlijke en landschappelijke waarden;
- Nieuwe bebouwing in het dorp incidenteel toelaten, bijvoorbeeld door opdelen vrijgekomen grote bebouwing of nieuwbouw aan Molenlaan.

#### **Verkeer & bereikbaarheid**

- Aanleg fietspad langs de Tjonger.

#### **Voorzieningen**

- Behouden ontmoetingsplek voor diverse doelen (Hof van Schoterland, Het Trefpunt, voetbalkantine, dorps huis).

#### **Bedrijvigheid**

- Vestiging bedrijvigheid toestaan, mits ze geen hinder of ontsiering oplevert.

#### **Jeugd**

- Ruimte voor kinderopvang toelaten, eventueel door verbreding school of in voetbalkantine;
- Eigen ontmoetingsplek toelaten;
- Meer speelgelegenheid in dorp en bij Tjonger.

#### **Verenigingen**

- Behoud verenigingsleven.

#### **Recreatie & toerisme**

- Uitbreiden wandelroutes (ecokathedraal, voorlichtingscentrum/Ecotuin, Weversbuurt) in en rond het dorp;
- Aanleg fietsroute door bossen;
- Behoud aanlegplaats pleziervaart in Tjonger.

#### **Cultuur**

- Aanleg kunstroute door dorp;
- Behoud karakteristieke molen langs Tjonger.

#### **Natuur & milieu**

- Bij herstel natuurlijke loop Tjonger, afwateringsfunctie kanaal behouden;
- Behoud en herstel landschap, waaronder houtsingels.

#### **Sociale omgeving**

- Ruimte voor algemene ontmoetingsplek toelaten.

### **4.3**

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

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



uit de Dorpsvisie daarvoor relevant zijn. Uit hoofdstuk 6 over de planuitgangspunten is te herleiden in hoeverre met deze onderwerpen uit de Dorpsvisie rekening kon worden gehouden.



# O m g e v i n g s a s p e c t e n

# 5

Naast het feit dat een nieuwe bestemmingsregeling 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**

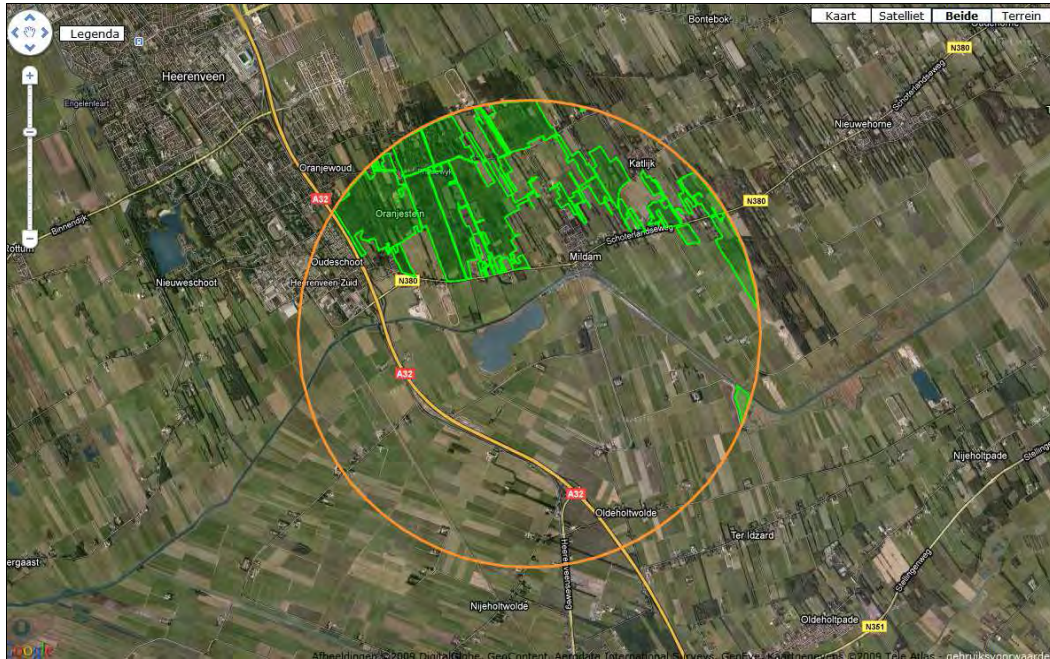
De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

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.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones 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 is uitsluitend ter actualisering van de bestemming van de betreffende gronden voorzien. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.

ONDERZOEK



Afbeelding 2. Fragment atlas beschermde natuurgebieden  
(Bron: Ministerie van LNV)

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden. Dit vergt echter geen regeling in het bestemmingsplan. De juridische basis voor deze onderzoekspllicht is gelegen in de Flora & Faunawet.

CONCLUSIE In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd.

## 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. Recent

is er een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden die de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

De FAMKE deelt voor wat betreft de periode "steentijd-bronstijd" het plangebied op in twee gedeelten. Enerzijds een gedeelte waarvan wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

ADVIES FAMKE

Voor wat betreft het andere gedeelte van het plangebied geeft de FAMKE aan dat zich hier op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De FAMKE beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Ten aanzien van de periode "ijzertijd-middeleeuwen" geldt dat zich hier archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De FAMKE beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een ruimtebeslag van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek worden afgezien. Uitzondering daarop vormt de wijzigingsbevoegdheid voor de woningen aan de Molenlaan. Daarom is in een wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de archeologische waarden.

CONCLUSIE

### 5.3

## Water

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets<sup>1</sup> 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.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het hanteren van de watertoets heeft geleid tot een waterparagraaf in het bestemmingsplan. Doordat sprake is van een beheersplan is gekozen voor een versnelde watertoets. Dit betekent dat de aandachtspunten en beleidsuitgangspunten van Wetterskip Fryslân (WF), zoals weergegeven op de watertoetskaart in dit bestemmingsplan zijn verwerkt. Het waterschap wordt verzocht op het bestemmingsplan te reageren in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, zal er naar verwachting een positieve overlegreactie kunnen worden verkregen en zal de watertoets niet leiden tot een belemmering voor het plan.

Ten aanzien van het aspect water valt verder op te merken dat door Mildam de Tjonger loopt. Deze watergang is bij WF aangemerkt als hoofdwatergang. Deze hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor WF met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met WF worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.

De Tjonger is tevens onderdeel van de Friese boezem. De zone rondom de Tjonger en de zone rondom de Schoterlandseweg maken deel uit van de zone boezemkaden. Bij deze boezem hanteert WF de zone boezemkaden. Deze zone is vastgesteld omdat de boezemkade een belangrijke waterkerende functie heeft en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kade dienen te allen tijde vroegtijdig gemeld te worden aan het Wetterskip.

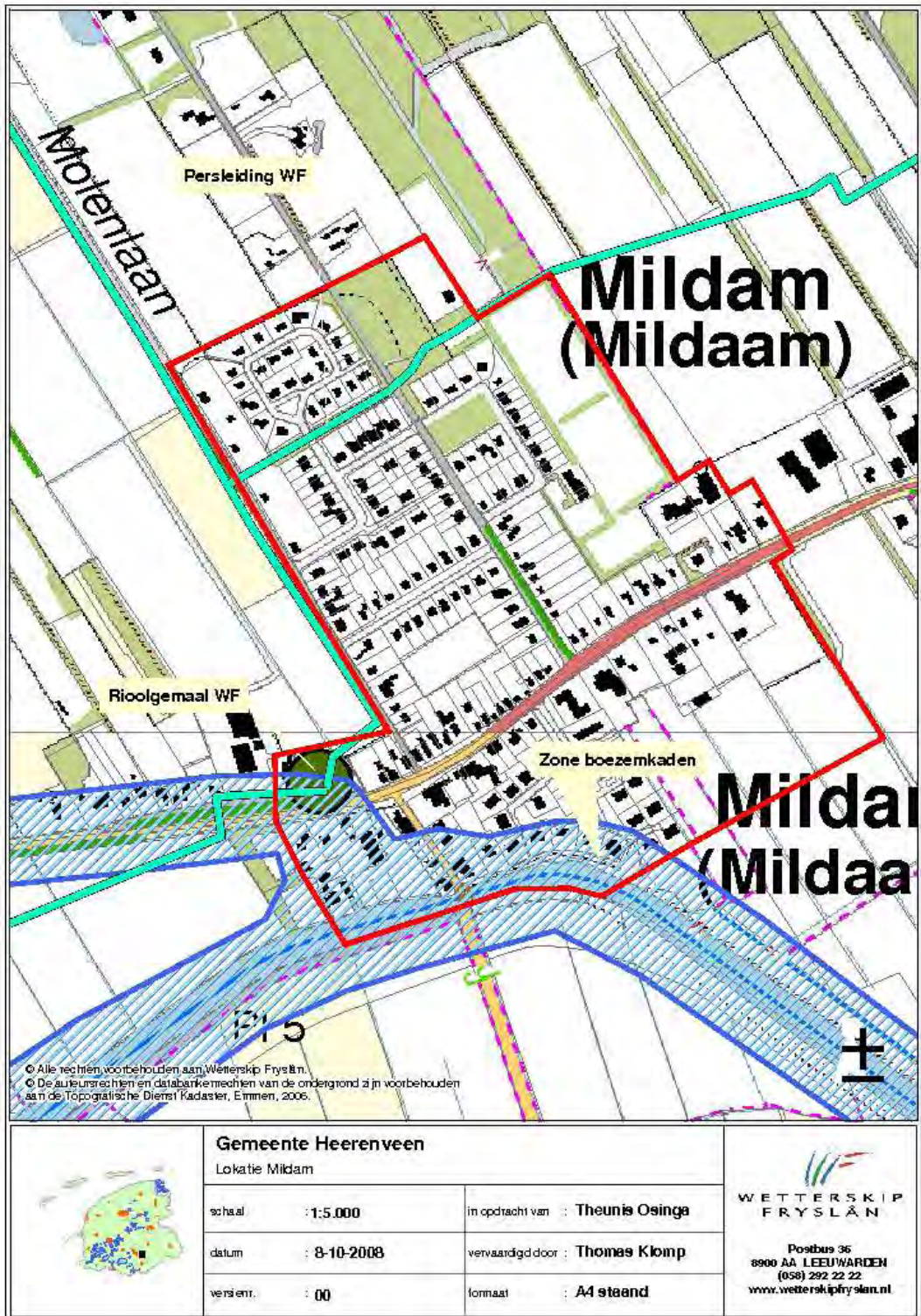
Aan de Schoterlandseweg is een rioolgemaal van WF gevestigd. Dit rioolgemaal verzorgt de rioolwateraf- en doorvoer binnen Mildam. Van en naar dit rioolgemaal lopen persleidingen van WF. WF hanteert een geurzone van 30 m om het gemaal. Alle ingrepen die binnen deze zone worden gedaan dienen gemeld te worden bij WF.

---

<sup>1</sup> Ministeries van VenW, VROM, LNV, EZ, Interprovinciaal Overlegorgaan, Unie van Waterschappen en de VNG, *Handreiking Watertoets 2, Samenwerken aan water in ruimtelijke plannen* (2003).



In het plangebied liggen ook rioolpersleidingen. Ten behoeve van de bereikbaarheid van deze persleidingen voor het waterschap wordt in de planregels een bebouwingsvrije strook van 3 meter opgenomen aan weerszijden van de leiding.





## 5.4

### **milieuaspecten**

#### **Wegverkeerslawaa**

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 de geluidsbelasting te hoog wordt. De Wet Geluidhinder kent geen zonering voor gebieden waarbinnen een 30 km snelheidsregiem van toepassing is. Met uitzondering van de Schoterlandseweg geldt in het plangebied een snelheid van 30 km/h. Voor de bebouwing langs de Schoterlandseweg geldt dat de afstand ten opzichte van de weg niet mag afnemen en dat het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet is toegestaan wanneer niet kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder. Naar de geluidbelasting ter plaatse van de Schoterlandseweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Bij nieuwbouw dienen de uitkomsten van dit onderzoek te worden gehanteerd.

#### **Bedrijvigheid**

Het bestemmingsplan is er op gericht om daar woningen en bedrijven en andere voorzieningen aan elkaar grenzen, enerzijds een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds te voorkomen dat de uitbreiding van woningen een negatief effect kan hebben op de bedrijfsvoering. Daarom gaat het bestemmingsplan uit van een minimale afstand tussen woningen en bedrijven. Wanneer deze minimale afstand in de huidige situatie reeds wordt overschreden, is een uitbreiding van een woning in beginsel niet toegestaan. Deze minimale afstand is gebaseerd op de aanbevelingen uit de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG en is afhankelijk van het soort bedrijvigheid. Er wordt uitgegaan van de volgende afstanden:

- School 30 m
- Kerkgebouw 30 m
- Bedrijfspannen 30 m (tenzij sprake van categorie 3 of hoger)
- Rioolgemaal 30 m
- Horeca 10 m
- Winkels 10 m

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de milieuzones. Het bestemmingsplan mag daarom wat betreft deze aspecten uitvoerbaar worden geacht.

## 5.5

### **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.

NSL/NIBM

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 nibm, zijn vastgelegd in de AMVB-nibm.

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

HET BESTEMMINGSPLAN

## 5.6

### **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 Mildam zijn geen bedrijven gevestigd die een bijzondere risicobron voor kwetsbare functies zijn. Dit blijkt ook uit de risicokaart voor de omgeving.



Afbeelding 3. Fragment risicoatlas (Bron: Provincie Fryslân)

Op enige afstand van het plangebied ligt wel aardgastransportleiding met een risicozone. Het betreft een leiding met een diameter van 10,75 inch en een werkdruk van 89 bar. De risicozone van deze leiding ligt buiten het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.7

### Bodemkwaliteit

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van enkele uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Hieruit is gebleken dat overwegend in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Ter plaatse van de volgende percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse:

- Schoterlandseweg 50-56 (olie-componenten);
- Schoterlandseweg 78 (olie-componenten);
- Bruggelaantje 10 (zware metalen).

Daarnaast is ter plaatse van het perceel Schoterlandseweg 95 reeds een bodemsanering uitgevoerd.

In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2005 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de

bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart aangeduid als zone W1 (wonen voor 1900) en W4 (wonen na 1960), 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 geïnterpreteerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Middels een landelijk proces van prioritering / segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst dienen te zijn.

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 meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (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. Binnen deze kaders zullen op termijn eveneens de eerder vermelde substantieel verontreinigde percelen gesaneerd worden. Mogelijkerwijs zal in de nabije toekomst de bodemverontreiniging ter plaatse van Schoterlandseweg 50-56 gesaneerd gaan worden, gezien het milieuhygiënische en maatschappelijke belang van de situatie ter plaatse.

BESTEMMINGSPLAN

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Heerenveen vooralsnog gebruik maakt van het overgangsbeleid. Dit betekent onder meer dat tot 2010 nog gebruik wordt gemaakt van het huidige bodembeheerplan/bodemkwaliteitskaart, gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet uit het Bouwstoffenbesluit.

BODEMSANERING EN  
GRONDVERZET

Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande voor wat betreft de bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.



# Uitgangspunten voor het plan

# 6

Dit hoofdstuk bevat uitgangspunten en de beleidskeuzen die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen.

## 6.1

### **Ruimtelijke Structuur**

Een belangrijk uitgangspunt is om de ruimtelijke structuur van het dorp, zoals deze ook is beschreven in hoofdstuk 2, te handhaven. Dat houdt in dat de wegen- en de groenstructuur zijn inbestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Dat zelfde geldt voor de bebouwing waarbij de regels in het bestemmingsplan er op gericht zijn om de bestaande karakteristiek te handhaven. Er wordt, gelet op het gemeentelijk beleid niet voorzien in een planmatige uitbreiding het dorp. Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is daarom bestemd voor agrarische doeleinden. Ten aanzien van eventuele inbreidingslocaties in het bebouwingslint zijn de criteria uit de Notitie "Burgerwoningbouw in het Buitengebied" naar analogie toegepast.

## 6.2

### **Functionele Structuur**

In het plangebied is overwegend sprake van woningen. Daarnaast zijn er in het plangebied enkele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De bestaande functies zijn overeenkomstig de bestaande situatie inbestemd.

#### 6.2.1

### **Woningen**

De woningen in het plangebied zijn positief inbestemd, waarbij ruimte wordt geboden om de woningen aan te passen en uit te breiden. Hierbij is uitgangspunt de karakteristieke elementen van de lintbebouwing te handhaven. In de bebouwingsregels is daarom aansluiting worden gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" die ook beoogt om de karakteristiek van de lintbebouwing te handhaven. Om het door de tijd ontstane bebouwingsbeeld in zijn waarde te laten, wordt in principe uitgegaan van de volgende bebouwingsregels:

- Contour hoofdgebouw 1 bouwlaag met kap;
- Goothoogte 4 m;
- Bouwhoogte 8 m;

- Voorgevelbreedte 8 m;
- Dakhelling 30°;
- Richting: dwars op de weg;
- Positie hoofdgebouw: in bestaande voorgevellijn, 1 meter uit zijdelingse perceelsgrens.

In het bestemmingsplan is verder rekening gehouden met de mogelijke vervanging van de acht bestaande huurwoningen langs de Molenlaan door 16 nieuwe huurwoningen. Dit is nog niet bij recht in dit bestemmingsplan opgenomen, maar burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid het bestemmingsplan zo aan te passen dat deze nieuwbouw wel mogelijk is. Hiervoor gelden verder wel de volgende randvoorwaarden:

- er mogen ten hoogste twee woningen aaneen worden gebouwd;
- de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ecologische, archeologische en landschappelijke waarden.

#### **Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen**

Erfbebouwing mag worden opgericht in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen alsmede overkappingen, mits geplaatst op 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan en tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en met een omgevingsvergunning tot 150 m<sup>2</sup>. Erfbebouwing mag niet als woning worden gebruikt. Wel is toegestaan om een woonfunctie zoals een bibliotheek of een sauna daarin onder te brengen. Afwijken bij een omgevingsvergunning is wel mogelijk voor bewoning van vrijstaande erfbebouwing in het kader van mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **Paardrijbakken**

Bij zowel agrarische bedrijven alsook bij grotere particuliere woningen in het landelijke gebied, worden in toenemende mate paardrijbakken aangelegd. Waar het gaat om open manegebakken is het van belang dat deze niet het straatbeeld gaan bepalen. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat voor het aanleggen van een paardrijbak een omgevingsvergunning is vereist. Om te voorkomen dat de bakken het straatbeeld gaan bepalen, zal bij het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning er op gelet worden dat de paardrijbakken een goede landschappelijke inpassing kennen. Ook zal gelet moeten worden op de milieuaspecten (geur- en stofhinder). Bovendien moeten ze óp c.q. direct bij de bouwpercelen worden gesitueerd, in ieder geval niet verder dan 50 m vanuit de (bedrijfs-)woning, zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw en zal het oprichten van lichtmasten niet worden toegestaan.

#### **6.2.2**

#### **Bedrijvigheid**

In het plangebied bevinden zich behalve de aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid enkele (niet-agrarische) bedrijven. De bedrijven zijn inbestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Tevens worden deze bedrijven in be-

perkte mate uitbreidingsmogelijkheden geboden. In beginsel mogen zich bedrijven vestigen in de categorie 1 en 2 van de VNG-lijst. Kantoren zijn alleen toegestaan die gericht zijn op de lokale markt, zoals banken en administratiekantoren. Daarvoor geldt een maximale oppervlaktemaat aan gesteld van 250 m<sup>2</sup>.

### **6.2.3**

#### **Detailhandel**

In het plangebied komt in beperkte mate detailhandel voor. Deze is inbestemd en krijgt beperkte ontwikkelingsruimte. Detailhandel wordt in dit verband aangemerkt als het bedrijfsmatig ten verkoop aanbieden van goederen, de uitstalling ten verkoop hieronder begrepen. Het plan voorziet niet in nieuwvestiging van detailhandel. Voorgesteld wordt om één specifieke vorm van detailhandel wel uitdrukkelijk toe te staan. Het gaat hier om detailhandel met een zekere mate van kleinschaligheid en een sterk lokale oriëntatie, zoals een atelier of streekgebonden producten. In ieder geval moet er daarbij wel worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het dient te gaan om de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd c.q. er is sprake van plaatsgebonden productie.
- De detailhandel is ondergeschikt aan de productie.
- De verkoop dient plaats te vinden binnen de tot beroepsuitoefening-aan-huis-bestemde-ruimte (50 m<sup>2</sup>) dan wel binnen de maximale hoeveelheid ruimte aan bijgebouwen (100 -150 m<sup>2</sup>).

### **6.2.4**

#### **Voorzieningen**

De bestaande maatschappelijke voorzieningen (de kerken en de school) zijn positief inbestemd en krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Hierbij wordt ook de mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik geboden, zodat deze bebouwing voor meerdere doeleinden gebruikt kunnen worden: sociaal-cultureel, sociaal-maatschappelijk en religieus. Er is per maatschappelijke voorziening één dienstwoning toegestaan.

### **6.2.5**

#### **Horeca**

In het plangebied is sprake van een café-restaurant. Ook dit is positief inbestemd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

### **6.2.6**

#### **Recreatie en Toerisme**

Ten aanzien van dit thema is in beginsel uitgangspunt om het kleinschalig kamperen niet voor te behouden aan de agrarische bedrijven en dit ook toegestaan bij woningen in het plangebied. Daarbij worden echter wel bepaalde minimale afstandsmaten gehanteerd. De afstand ten opzichte van een naburige



woning moet ten minste 50 meter moet bedragen. Het aantal standplaatsen mag ten hoogste 25 bedragen bij (voormalige) boerderijen. Dan mogen de kampeermiddelen ten hoogste 100 meter verwijderd zijn van de woning. Voor woningen geldt een maximum van 15 standplaatsen, waarbij de kampeermiddelen ten hoogste 50 meter verwijderd mogen zijn van de woning.

#### **6.2.7**

#### **Verkeer en infrastructuur**

Bestaande (verharde) wegen en de waterwegen zijn inbestemd. Nieuwe tracés/ontsluitingen op het terrein van de (water)wegen worden niet verwacht; wel kan middels een wijzigingsbevoegdheid een onvoorzien nieuw of veranderd tracé worden geregeld. Er is een regeling getroffen voor nutsleidingen en straalpaden voor zover het hoofdtransportleidingen of laagliggende straalpaden betreft.

#### **6.2.8**

#### **Zendmasten**

In ruimtelijke zin is met name de locatie van de masten alsook hun aantal en hun hoogte relevant. Uitgangspunt voor het buitengebied is, dat zendmasten alleen zijn toegestaan langs de A7, de A32 en de Schoterlandseweg. Voor de situering geldt als voorwaarde, dat masten op of nabij aanwezige hoge obstakels (zoals hoogspanningsmasten, hoge bomen, voedersilo's, etc.) moet worden geplaatst. In natuurgebieden en open landschappen zijn geen zendmasten toegestaan. Aan de uitgangspunten is een aantal algemene richtlijnen gekoppeld, die onder meer betrekking hebben op de maximale hoogte van masten, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande masten en hoge bouwwerken, etc. Om de bouw van zendmasten mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die een mast van ten hoogste 40 m mogelijk maakt. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het plaatsen van antennes op gebouwen mogelijk maakt.

#### **6.2.9**

#### **Monumenten**

Voor de diverse monumenten in het buitengebied van de gemeente geldt een specifieke bescherming op grond van de gemeentelijke regeling voor monumenten, aangevuld met regels en regelingen vanuit de Monumentenwet. Op grond daarvan zijn deze objecten niet apart in het bestemmingsplan beschermd.

#### **6.2.10**

#### **Landschapskarakteristieke gebouwen**

In het buitengebied en de daarin gelegen dorpen neemt de traditionele agrarische bebouwing een bijzondere plaats in. Vaak is sprake van karakteristieke bebouwing die kenmerkend is voor het beeld van het landschap en dorp. Het

gaat met name om de bouwvorm (stelp of kop-rompboederij). Het bestemmingsplan is er daarom op gericht zijn om deze bebouwing in zijn huidige bouwvorm te handhaven. Daarom is in de bouwregels opgenomen dat de huidige hoofdvorm - binnen zekere marges - moet worden gehandhaafd. Van deze verplichting kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, wanneer redelijkerwijs niet meer aan deze verplichting kan worden vastgehouden, bijvoorbeeld wanneer het gebouw in een sterk vervallen staat verkeert. In Mildam betreft het de percelen Schoterlandseweg 42, 56 en 101.

### 6.3

#### **Uitwisselbaarheid en flexibiliteit**

Dit bestemmingsplan wil inspelen op gebruiksveranderingen die zich tijdens de looptijd van het bestemmingsplan kunnen voordoen. Met name bij bedrijfs- en winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en agrarische bedrijven kan zich de situatie voordoen dat er voor het pand een nieuwe functie gevonden moet worden. Het bestemmingsplan wil op de volgende wijze daarop inspelen:

In het bestemmingsplan één bestemming "Maatschappelijk" gehanteerd waarmee zowel sociaal-maatschappelijke, sociaal-culturele, onderwijs- en religieuze doeleinden alsmede kinderopvang zijn toegestaan. Binnen de panden met deze bestemming kunnen deze functies dus worden uitgewisseld.

Daarnaast is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de bestemmingen "Bedrijf", "Detailhandel", "Horeca" en "Maatschappelijk", mits aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan, kan wijzigen in een andere bestemming. Navolgend overzicht biedt daar duidelijkheid over:

Huidige bestemming	te wijzigen in:
Bedrijf	Wonen,
Detailhandel	Wonen, Bedrijf, Maatschappelijk
Horeca	Wonen, Bedrijf, Detailhandel, Maatschappelijk
Maatschappelijk	Wonen, Bedrijf, Detailhandel



## 7.1

### **Wat is een bestemmingsplan?**

In een bestemmingsplan staat waarvoor de grond mag worden gebruikt en wat er op gebouwd mag worden. Zo geeft een bestemmingsplan bijvoorbeeld aan welke gronden wel of niet bebouwd mogen worden, hoe hoog en breed de bebouwing mag worden, of er winkels of horeca zijn toegestaan en welke gebieden zijn bestemd voor openbaar groen of verkeer.

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

#### **1 een planverbeelding**

De planverbeelding is een plattegrond van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Met kleuren en arceringen laat de kaart zien welke planregels in het gebied gelden.

#### **2 de planregels**

In de planregels staat welk gebruik en wat voor soort bebouwing is toegestaan in een bepaald gebied. Bouwbepalingen leggen vast hoe er gebouwd mag worden. Zo wordt bijvoorbeeld de maximale hoogte of breedte van bouwwerken genoemd.

#### **3 een toelichting**

In de toelichting wordt het plangebied beschreven. De gemeente maakt hierin duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied. In veel gebieden verandert weinig of niets, andere gaan flink op de schop.

Met een bestemmingsplan kan niet alles geregeld worden. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik van grond en de bouwvorm op deze grond. In een bestemmingsplan kunnen dus bijvoorbeeld geen verkeersregels opgenomen worden. Overlast door hardrijden of parkeren kan het plan daarom niet voorkomen. Ook zaken zoals als de kleur of brandveiligheid van woningen kan het bestemmingsplan niet regelen.

De Wet ruimtelijke ordening kent verder het principe van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan alleen toelaat dat bepaalde dingen worden gebouwd of dat gronden voor bepaalde doelen worden gebruikt. Een bestemmingsplan kan echter niet afdwingen of verplichten dat dat ook gebeurt.

## **7.2**

### **De bestemmingsprocedure**

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn drie verschillende fasen te onderscheiden:

#### **1 Voorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### **2 Vaststellingsprocedure**

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### **3 Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en/of er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 7.3

## De plansystematiek

### Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals die in werking zijn getreden op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) zoals die op 1 januari 2010 in werking is getreden toegepast. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en de regels overeenkomstig de standaard zijn opgesteld. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van wat betreft de naam een standaard bestemming en een standaard omschrijving van begrippen.

### Analoog en digitaal

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan.

### Standaard hoofdstukindeling regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaard wijze opgesteld, namelijk:

- Inleidende regels:
  - Begrippen.
  - Wijze van meten.
- Bestemmingsregels:
  - Bestemmingen.
- Algemene regels:
  - Anti-dubbeltelregel.
  - Algemene bouwregels.
  - Algemene gebruiksregels.
  - Algemene afwijkingsregels.
  - Algemene wijzigingsregels.
  - Algemene procedureregels.
- Overgangs- en slotregels:
  - Overgangsrecht.
  - Slotregel.

### Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan achtereenvolgens uit:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels.

In de regels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

BESTEMMINGOMSCHRIJVING

BOUWREGELS	<p>Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) zijn afhankelijk van de bestemming in de regels, of op de planverbeelding aangegeven.</p> <p>Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.</p> <p>De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.</p>
ANTI-DUBBELTELREGEL	<p><b>Algemene regels</b></p> <p>Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.</p>
ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS	<p>Dit geldt ook voor de bevoegdheden tot afwijken bij een omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen.</p>

#### **Overgangs- en slotregels**

Overeenkomstig het Bro en de SVBP2008 zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

### **7.4**

## **De bestemmingen**

#### **Agrarisch (artikel 3)**

De bestemming 'Agrarisch' geldt voor de agrarische cultuurgronden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

#### **Bedrijf (artikel 4)**

Binnen deze bestemming valt het in het dorp gevestigde autogarage en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Binnen deze bestemming mag per bestemmingsvlak één bedrijfswoning worden gebouwd. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik kan een bedrijf gevestigd worden die gelijk te stellen is met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven.

#### **Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 5)**

Binnen deze bestemming vallen gebouwen ten behoeve van openbaar nut en gebouwen ten behoeve van gasvoorziening. Deze gebouwtjes dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maten voor deze gebouwen staan op de plankaart aangegeven.

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

Deze bestemming is voor de binnen het plangebied vallende bospercelen. Doel van deze bestemming is de bosgebieden in stand te houden. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd op deze gronden. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 meter worden gebouwd.

### **Detailhandel (artikel 7)**

Het in het dorp gevestigde detailhandelsbedrijf valt binnen deze bestemming. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning per bestemmingsvlak toegestaan. De gronden mogen niet voor horecadoeleinden gebruikt worden. Wel is het door middel van omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik mogelijk de gronden te gebruiken voor een consumptieverkooppunt, de verkoopvloeroppervlakte mag dan niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen en er moet voldoende gelegenheid zijn voor het stallen van fietsen en auto's.

### **Groen (artikel 8)**

Een aantal groenstroken en groengebiedjes hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.

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

Het aan de Schoterlandseweg 50 gevestigde café - restaurant valt binnen deze bestemming. De bouwmaten staan op de plankaart aangegeven. Het is bij een omgevingsvergunning mogelijk van deze maten af te wijken tot ten hoogste een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

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

Binnen deze bestemming vallen onder andere scholen en kerken. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. Binnen deze bestemming zijn bevoegdheden tot het afwijken bij een omgevingsvergunning opgenomen voor de uitoefening, onder voorwaarden, van detailhandel en consumptieverkooppunten.

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

De begraafplaats met de bijbehorende gebouwen voor onderhoud en beheer vallen binnen deze bestemming. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> zijn en de gebouwen mogen maximaal 3,50 meter hoog zijn. Verder is geregeld dat de klokkenstoel maximaal 7 meter hoog mag zijn.

### **Sport (artikel 12)**

De bestemming 'Sport' geldt voor de sportvelden binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van een kantine, sanitaire voorzieningen, onderhoud en beheer worden gebouwd. De gebouwen



dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. De bouwmaten staan op de plankaart aangegeven.

#### **Verkeer (artikel 13)**

De bestemming heeft betrekking op de wegen in het plangebied die tevens een gebiedsontsluitende functie hebben. Er mogen geen gebouwen in de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

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

Hieronder vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

#### **Water (artikel 15)**

Het Tjongerkanaal is bestemd als 'Water'. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater.

#### **Wonen - 1 (artikel 16)**

De bestemming 'Wonen - 1' is gericht op de woonfunctie. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Beroepen en bedrijfsuitoefening aan huis is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de nevenfunctie mogelijk is. Aanen uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen. Ten aanzien van de oppervlakte ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn normen opgenomen in de bouwregels. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor permanente bewoning worden gebruikt als dit is in het kader van mantelzorg, hierbij mogen de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig geschaad worden en mag de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.

Binnen de bestemming 'Wonen-1' is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de vervangende nieuwbouw mogelijk te maken van de acht bestaande woningen door (ten hoogste)16 nieuwe woningen. Met het oog daarop zijn in de bestemmingsregels ook enkele voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Dat betreft niet alleen de afmetingen van de nieuwe woningen, maar ook de eis dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de ecologische, landschappelijke en archeologische waarden. Om dit te kunnen aantonen zal zo nodig aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit geldt vooral ten aanzien van het aspect archeologie. De oppervlakte van het te wijzigen gebied bedraagt ongeveer 8700 m<sup>2</sup>, terwijl de FAMKE voor dit gebied onderzoek aanbeveelt bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, zoals is weergegeven in paragraaf 5.2.

### **Wonen - 2 (artikel 17)**

De bestemming 'Wonen - 2' is gericht op de woonfunctie. Deze bestemming lijkt op de bestemming 'Wonen - 1'. Het verschil zit in de bouwmaten. De goothoogte van woningen binnen deze bestemming mag maximaal 5 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn. De bestaande afmetingen gelden als bouwmaten.

### **Wonen - 3 (artikel 18)**

De bestemming 'Wonen - 3' is gericht op het wonen in voormalige boerderijpanden. Ook hier zijn beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis toe gestaan. De afmetingen van het hoofdgebouw mogen uitsluitend de bestaande afmetingen bedragen, waarbij de bestaande afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verlaagd. Verder zijn in deze bestemming veelal dezelfde regels opgenomen als in de nadere twee woonbestemmingen.

### **Leiding - Riool (artikel 19)**

De bestemming 'Leiding - Riool' is gericht op de bescherming van de ter plaatse aanwezige rioolpersleiding. Bouwen ter plaatse van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van deze bestemming is alleen toegestaan nadat toestemming van de leidingbeheerder is verkregen. Ditzelfde geldt voor het uitvoeren van werkzaamheden (wanneer dit niet het normale onderhoud betreft), zoals graafwerkzaamheden of planten van gewassen.

### **Overig**

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de 'Algemene bouwregels en de 'Algemene afwijkingsregels zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen. Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' heeft betrekking op wijzigingen die betrekking hebben op het hele plan. Er zijn zes wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. Het beloop of profiel van wegen of aansluiting van straten onderling kan in geringe maten worden aangepast.
2. De bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca' en/of 'Maatschappelijk' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3'.
3. De bestemmingen 'Bedrijf' en/of 'Horeca' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.
4. De bestemmingen 'Horeca' en/of 'Maatschappelijk' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.
5. De bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen-3' kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de toewijzing van een nieuw bestemmingsvalk 'Wonen-1' of 'Wonen-2'.
6. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" kan de vorm en de ligging van de bouwvlakken worden gewijzigd en/of kunnen meerdere bouwvlakken aan de gronden worden toegevoegd ten behoeve van de bouw van maximaal 16 woningen.

In de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

# Uitvoerbaarheid



## 8.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige plan is een beheerplan, waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 6.3), 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 kostenverhaals-overeenkomst 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**

#### **Nota van uitgangspunten**

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota is op 2 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de Nota van Uitgangspunten is op 2 april 2008 in café-restaurant “Hof van Schoterland” een bijeenkomst gehouden waarop informatie is gegeven over het nieuwe bestemmingsplan en over de relatie tussen dorpsvisie en bestemmingsplan. Ook zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om ideeën en suggesties kenbaar te maken over de inhoud van het bestemmingsplan. Van deze avond is een verslag gemaakt dat als bijlage is toegevoegd. Na afloop van deze avond zijn nog enkele reacties ontvangen. Hieronder wordt op deze reacties en suggesties ingegaan:

#### **Bestuur Plaatselijk Belang Mildam**

Het bestuur van Plaatselijk Belang Mildam was op 9 april bijeen en op die vergadering passeerde o.a. de herziening van het bestemmingsplan bebouwde kom Mildam de revue. We kwamen tot de conclusie dat de bebouwing van Molenlaan 28 t/m 66 zoals die nu is, arbeidershuisjes met royale tuinen, voor ons een zekere cultuurhistorische waarde heeft. We weten dat het een zaak van de bewoners en de eigenaar van de grond en de woningen (woningbouw-

vereniging Arquin) is hoe t.z.t. de renovatie er gestalte gaat krijgen. Wat ons betreft zouden we graag zien dat de bebouwingsdichtheid van Molenlaan 28 t/m 66 ook na eventuele renovatie of restauratie niet wordt gewijzigd.

#### *Reactie*

Vooralsnog wordt het uitgangspunt gehanteerd om met de eventuele herstructurering geen rekening te houden. Reden daarvoor is dat er op dit moment nog geen concrete plannen bestaan, zodat het ook vrijwel onmogelijk is om daar rekening mee te houden. Wanneer de eventuele herstructurering concrete vormen heeft aangenomen, zal hiervoor apart een planologische procedure moeten worden doorlopen.

#### Restaurant “Hof van Schoterland”

Gaarne zou ondergetekende zien dat in het vernieuwde bestemmingsplan Mildam de mogelijkheid komt dat Hof van Schoterland, Schoterlandseweg 50 te Mildam nog kan uitbreiden met 250 m<sup>2</sup>.

#### *Reactie*

Uitgangspunt is dat bij de uitbreiding van bedrijvigheid aard en schaal in overeenstemming blijven met het karakter van het dorp. Daarom wordt in beginsel een uitbreidingsmogelijkheid geboden van 25% ten opzichte van de bestaande bebouwingsoppervlakte. Voor het Hof van Schoterland betekent dit een uitbreiding van circa 125 m<sup>2</sup>.

De heer xxx, xxx, xxx Mildam

Gevraagd wordt om het fietspad langs het kanaal te verfraaien door het plaatsen van bomen.

#### *Reactie*

Het bestemmingsplan kan alleen zaken toelaten. Het plan kan geen zaken afdwingen. Dat betekent ook dat het bestemmingsplan niet het geschikte instrument is om te verzoeken bomen langs het Tjongerkanaal te plaatsen.

#### **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is geen vooroverleg gevoerd, enerzijds omdat bij de voorbereiding van de Nota van Uitgangspunten al apart overleg is gevoerd met het Wetterskip en anderzijds omdat in het bestemmingsplan geen belangen van Rijk of provincie in het geding zijn. Gelet op de brief van Gedeputeerde Staten van 30 mei 2008 is toezending van conserverende bestemmingsplannen niet nodig in het kader van het vooroverleg. Onderhavig bestemming is een conserverend bestemmingsplan.

#### **Inspraak**

De analoge verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan “Mildam 2010” is met ingang van 6 april 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als het café-restaurant “Het Hof van Schoterland”.

Het (digitale) bestemmingsplan kon worden bekeken op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is aangekondigd in de Heerenveense Courant van 1 april 2010 alsmede op de website van de gemeente. Daarbij is ook gewezen op de mogelijkheid schriftelijk of mondeling op het voorontwerp-bestemmingsplan te reageren. Er zijn daarop geen reacties ontvangen.

