

Bestemmingsplan Nieuweschoot 2011



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Nieuweschoot 2011

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

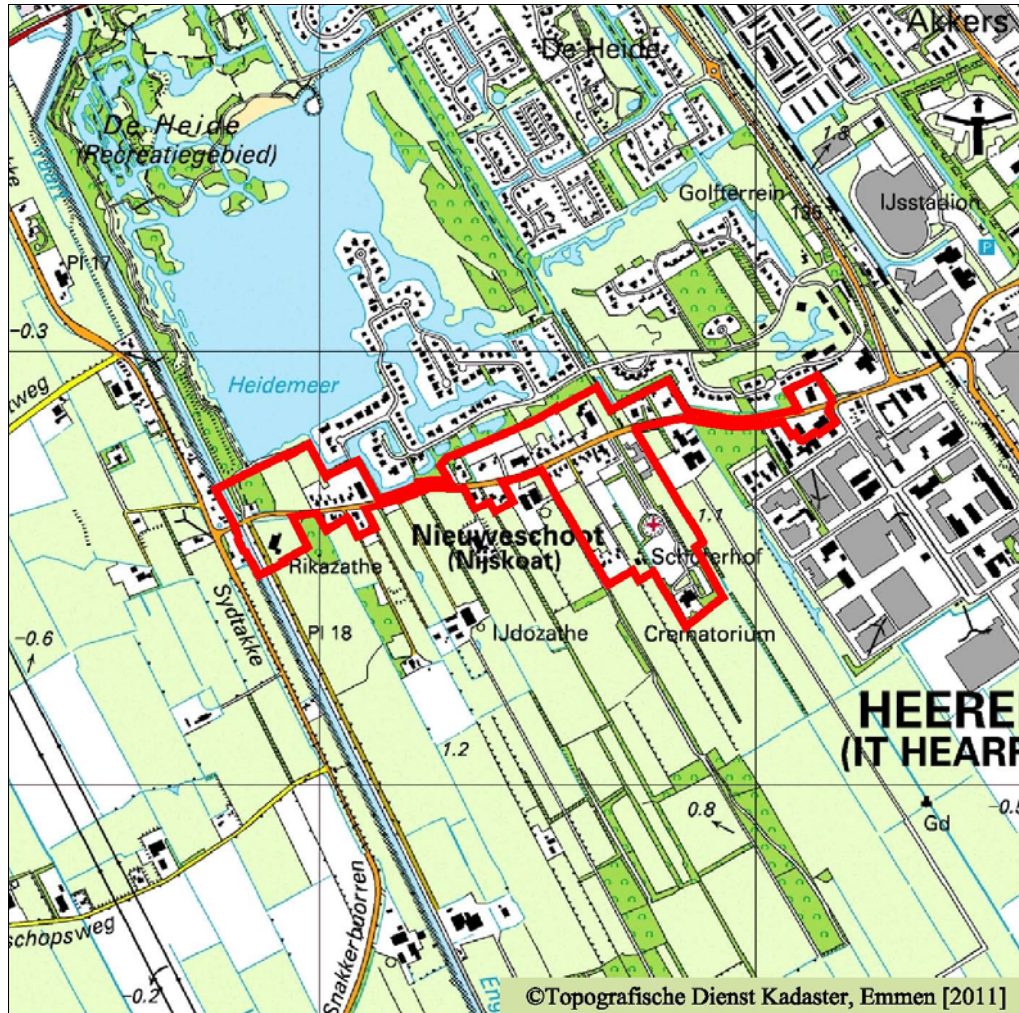
18 juli 2011

Projectnummer 550.17.52.04.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangrens	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele hoofdstructuur	8
2.3	Monumenten en beeldbepalende bebouwing	9
2.4	Kwaliteiten van het gebied	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Overig gemeentelijk beleid	16
4	Dorpsvisie	21
4.1	Plattelandsvernieuwing	21
4.2	Dorpsvisie Nieuweschoot	21
4.3	Relatie met het bestemmingsplan	22
5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Ecologie	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Water	25
5.4	Milieuaspecten	26
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Bodem	28
6	Uitgangspunten	31
6.1	Ruimtelijke structuur	31
6.2	Functionele structuur	31
6.2.1	Woningen	31
6.2.2	Bedrijvigheid	32
6.2.3	Detailhandel	33
6.2.4	Maatschappelijke voorzieningen	33
6.2.5	Recreatie en Toerisme	34

6.2.6	Verkeer en infrastructuur	34
6.2.7	Monumenten	35
6.2.8	Voormalige karakteristieke boerderijen	35
6.3	Uitwisselbaarheid en flexibiliteit	35
7	Juridische opzet	37
7.1	Wat is een bestemmingsplan?	37
7.2	De bestemmingsplanprocedure	38
7.3	De plansystematiek	39
7.4	De bestemmingen	40
8	Uitvoerbaarheid	45
8.1	Economische uitvoerbaarheid	45
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.2.1	Nota van uitgangspunten	45
8.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
8.2.3	Inspraak	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 Nieuweschoot aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan dat als naam "Nieuweschoot 2011" heeft meegekregen, vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Raad	GS	KB
De Heide 1983 (Nieuweschoot)	26-nov-1984	28-jan-198	24-jun-1987
Buitengebied (deels)	16-apr-1980	30-nov-1981	14-aug-1987
Begraafplaats Nieuweschoot (1970)	27-jul-1970	22-feb-1971	
Natuurgebieden (1975)	24-nov-1975	05-apr-1977	
Industrieterrein Nieuweschoot (1982)	26-apr-1982	17-mrt-1983	
De Heide 1983 (1984)	26-nov-1984	28-jan-1986	24-jun-1987
Sport- en recreatiecentrum Thialf (1987)	22-jun-1987	01-feb-1988	02-feb-1990
Partiële herziening van het bestemmingsplan	31-aug-1992	30-okt-1992	
Sport- en recreatiecentrum Thialf (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

P l a n g r e n s

De grenzen van het bestemmingsplan voor Nieuweschoot worden bepaald door de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" aan de zuidzijde en het bestemmingsplan "Heidemeer 2005" aan de noordzijde. In de afbeelding voorafgaand aan de plantoelichting is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

1 . 4

L e e s w i j z e r

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

Ruimtelijke structuur

Het dorp Nieuweschoot heeft 153 inwoners (1 januari 2010). Het is een agrarisch gebied met enig natuurschoon. De woningen en boerderijen staan hoofdzakelijk op de oude zandrug, welke naar het zuiden toe afhelt in de richting van de Tjongervallei. Op deze oude zandrug ligt de Rotstergaastweg met een lintstructuur. Deze lintstructuur vormt een historische lijn in oost-west richting en is dan ook een bijzonder element en een drager van de structuur van het plangebied.

Bebouwing en openbare ruimte

De huidige structuur wordt nog steeds bepaald door deze historische lijn. Hiermee is ook een sterke verweving met het landschap aanwezig. Daarnaast is er sprake van een grote variatie in omvang en plaatsing van bouwvolumes. De voorzieningen zijn geconcentreerd. De verspreid liggende boerderijen vormen duidelijk herkenbare elementen en bepalen mede het karakter.

Bij het dorp ligt het bedrijventerrein Nieuweschoot dat per 1 januari 1965 officieel bij de plaats Heerenveen is gevoegd. Voor dit bedrijventerrein wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld en het terrein maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. In de volgende figuur zijn de ruimtelijke kenmerken van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Structuur van Nieuweschoot

Water- en groenstructuur

De water- en groenstructuur is gekoppeld aan het lint. Vanuit het lint zijn doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap aan de zuidzijde. Typierend zijn ook de houtwallen die eveneens de koppeling met het landschap vormen. De waterstructuur komt tot uiting in een duidelijke rand aan de westzijde in de vorm van de Van Engelenvaart.

2 . 2

Functionele hoofdstructuur

In het plangebied komen hoofdzakelijk woningen voor met hier en daar enkele niet-woonfuncties zoals een begraafplaats (gelegen achter het lint) alsmede enkele bedrijven en een garagebedrijf.

Rotstergaastweg	
36	Woonhuis met winkel/bedrijf
41	Garagebedrijf
42	Gezinsvervangend huis (Talent)
43	Kerkgebouw en begraafplaats
45	Crematorium
47	Woonhuis met winkel
47a	Bedrijfsloods met dienstwoning
95	Kunstatelier

2 . 3

Monumenten en beeldbepalende bebouwing

In het plangebied komen de volgende monumenten en beeldbepalende bebouwing voor.

Rotstergaastweg 30	Respectabel pand	Boerderij (stelp) ca. 1920
Rotstergaastweg 43	Rijksmonument	Kerkgebouw
Rotstergaastweg 95	Rijksmonument	Boerderij 19 ^e eeuw

Deze bebouwing wordt beschermd door de Monumentenwet 1988 wanneer het een Rijksmonument betreft en door de gemeentelijke Monumentenverordening wanneer het een respectabel pand betreft.

2 . 4

Kwaliteiten van het gebied

In het plangebied komen de volgende bijzondere kwaliteiten voor:

- De heldere hoofdstructuur van oude lintstructuur (Rotstergaastweg) en lange lijnen haaks daarop in de vorm van houtwallen.
- De relatie met het landschap (vanuit lint), met name:
 - de lintstructuur met relatief open patroon en op een aantal plaatsen fraaie doorzichten naar open landschap;
 - geaccentueerd door houtwallen;
 - verspreid liggende groene elementen (bospercelen/houtwallen).
- De grote variatie in de omvang en de plaatsing van bouwvolumes en waarbij de verspreid liggende boerderijen (grote volumes) een kwaliteit vormen.

Als knelpunten kunnen de volgende zaken worden genoemd:

- De onsamenhangende structuur in het lint (erg veel verschillen in plaatsing, massa), sommige woningen en bedrijven (in het lint) vormen een verstoring.
- De invloed van woonwijk Heidemeer en het bedrijventerrein op het lint, waardoor het oorspronkelijke karakter en de relatie met het landschap deels verloren zijn gegaan.

3 . 1

P r o v i n c i a a l b e l e i d

Streekplan 2007

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 Nieuweschoot 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 is het dorp 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, gebiedsdoelwitssluitingswegen en erftoegangswegen.

Waterbeleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, Dreaun troch it wetter, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het desbetreffende plangebied ligt, als richtinggevend wordt beschouwd. Daarnaast richt dit waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied. Voor het bebouwde gebied is de gewenste situatie voor het jaar 2015 als volgt omschreven: "De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten".

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid "Waterbeheer 21e eeuw" in het 'anders omgaan met water' ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. Het beleid is erop gericht water meer een ordenend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden.

Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets¹⁾ inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf²⁾ in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

In zijn algemeenheid adviseert het waterschap te streven naar duurzame watersystemen, zoals is verwoord in het in samenwerking met het waterschap opgestelde Waterplan Heerenveen (februari 2003). Dit plan is tot stand gekomen binnen de beleidskaders van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Vierde Nota Waterhuishouding.

3 . 2

Gemeentelijk beleid

Dorpennota (1993)

In de Dorpennota (1993) wordt Nieuweschoot gekenmerkt als een gebied dat zich min of meer stabiliseert. De bevolking en de woningvoorraad biedt een overeenkomstig beeld van stabilisatie. Aan Nieuweschoot is in de Dorpennota een groeiklasse toegekend van 0-10 woningen. Voor deze woningen is een aantal invullocaties aangewezen in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Rotstergaastweg. Deze locaties zijn inmiddels ingevuld. Er zijn geen mogelijkheden voor verdere planmatige uitbreiding.

¹ De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken.

² Sinds 1 november 2003 verplicht in ruimtelijke plannen (opgenomen in het, per 13 augustus 2003, gewijzigde Besluit op de ruimtelijke ordening)

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 Nieuweschoot valt onder het welstandsregime van "Linten in de dorpen en Heerenveen". De welstandscriteria voor de bebouwing in deze gebieden is 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.

Momenteel is een evaluatie van de welstandsnota in uitvoering. Naar verwachting zal dit proces in de tweede helft van 2011 worden afgerond.

Waterplan

In het Waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeelden neergelegd. Nieuweschoot ligt in het deelgebied Woudontginning. Op de bij het waterplan behorende knelpuntenkaart is aangegeven dat er onvoldoende berging voor oppervlakte water is. Aan het zuidelijk gelegen deelgebied Tjonger ligt het accent op ecologie en berging. Bij nieuwe ontwikkelingen in Nieuweschoot dient de waterhuishoudkundige situatie een belangrijke rol te spelen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

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 Nieuweschoot zijn voor de jaren 2000 en 2015 etmaalintensiteiten opgenomen van 1100 resp. 1400 voertuigen. De wegen in de gemeente hebben elk hun eigen betekenis voor de verkeersstructuur. Daarbij hoort een snelheidsregime en inrichting. De Rotstergaastweg is een zogenaamde erftoegangsweg. De weg wordt 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 en water. 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 er op 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, is 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 zich 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.

Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

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. Nieuweschoot ligt op het grensgebied van het stedelijk gebied van de plaats Heerenveen en het landschapstype "woudontginning". 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. Nieuweschoot past in het bebouwingslint van Oudeschoot - Mildam - Nieuwehorne - Oudehorne - Hoornsterzwaag - Donkerbroek. Door de groei van Heerenveen en vooral de aanleg van de Rijksweg A32 is dit echter minder goed zichtbaar. De huidige karakteristiek van de woudontginning Nieuweschoot is volgens het beleidsplan "Dichte structuur van singels, houtwallen en bosjes, gebied met kleinschalig karakter. Nieuweschoot is een oud lintvormig woudontginningsdorp waar deels de stad Heerenveen omheen is gegroeid." Belangrijke historische elementen zijn de klokkenstoel (voor 1550) en het kerkepad tussen Nieuweschoot en Rotstergaast, over de hogere delen van de zandrug (zandpaden). 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 (noordwest-zuidoost) te handhaven 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 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 lintbebouwingspatroon 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 m².

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 m². Voor agrarische bedrijven geldt dat de logiesvertrekking 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 Openluchtrecreatie 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; en
- 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 m² aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-één kap woningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte, in bijzondere gevallen te verhogen naar 150 m². Voor monumenten kan in bijzondere gevallen 200 m² worden toegestaan. Alle bebouwing moet binnen 25 m van het hoofdgebouw worden geplaatst, voor hele ruime percelen van meer dan 5.000 m² 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 m².

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 komen gebieden voor 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 het buitengebied wil de gemeente deze zendmasten alleen toestaan langs de A7, de A32 en de Schoterlandseweg. Uitgaande van de huidige situatie is voldoende dekking aanwezig. Met inachtnaam van eerder genoemde beleidsuitgangspunten moeten masten worden gesitueerd op of nabij aanwezige hoge

obstakels zoals hoogspanningsmasten, hoge bomen, voedersilo's enzovoorts. De voorkeur gaat daarbij uit naar situering op erven van boerderijen. In natuurgebieden en open landschappen zijn zendmasten niet toegestaan.

Beleidsnotitie cultureel erfgoed

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

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

4 . 2

Dorpsvisie Nieuweschoot

De vereniging Plaatselijk Belang Nieuweschoot heeft de dorpsvisie op 25 september 2007 aan de gemeente aangeboden. In de dorpsvisie is een drietal thema's uitgewerkt; Wonen en welzijn, Landschap, natuur en recreatie, Verkeer en veiligheid. 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.

Wonen en welzijn

- Het dorp moet zijn dorpse karakter (landschapsstructuur, kerk e.o., overgebleven Friese boerderijtypen) behouden.
- De kerk, de Stal en Zofier moeten meer gebruikt worden voor activiteiten;
- Excursies en wandelingen in en rond het dorp.
- Behouden en aanplant groen, onderbreken parkeerstroken.
- Behouden karakter lintbebouwing met doorkijkjes naar landschap.
- Nieuwbouw woningen beperkt, passend bij kleinschalige karakter dorp.

- Bij vrijkomen grote bebouwing, mogelijkheid van woningbouw voor ouderen onderzoeken.
- Geen hoogbouw toestaan.
- Kleinschalige economische activiteiten toestaan, grootschalige niet.

Landschap, natuur en recreatie

- Beschermen houtwallen.
- Ruimte laten voor agrarische activiteiten, welke het landschap niet aantasten.
- Beschermen kerk met kerkhofje en klokkenstoel.
- Beschermen monumentale en beeldbepalende bebouwing.
- Tegengaan uitbreiding in westelijke richting van begraafplaats en crematorium.
- Voorzieningen (afval, water en parkeren) voor de pleziervaart bij de brug aanleggen.
- Onderzoek naar de terugkomst van een tweede brug over de Engelenvaart.
- Uitbreiding van wandel- en fietsroutes rond het dorp.
- Kleinschalige recreatie toelaten.

Verkeer en veiligheid

- Bij verkeersaantrekkende functies meer parkeerplaatsen op eigen terrein maken.
- Aanleggen wandelpad langs Rotstergaastweg.

4 . 3

Relatie met het bestemmingsplan

De dorpsvisie vormt net als de andere beleidsdocumenten "input" voor de inhoud van het bestemmingsplan. In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zal dan ook beoordeeld worden in hoeverre, gelet op de wettelijke kaders waar de gemeente zich aan moet houden, met de inhoud van de dorpsvisie rekening kan worden gehouden. Omdat het bestemmingsplan zich beperkt tot toegelaten gebruiks- en bebouwingsregels, kan dat ook alleen voorzover de onderwerpen uit de dorpsvisie daarvoor relevant zijn. Uit hoofdstuk 6 over de planuitgangspunten is te herleiden in hoeverre met deze onderwerpen uit de dorpsvisie rekening kon worden gehouden. Daarnaast kan een bestemmingsplan alleen zaken toelaten. Wanneer iets wordt meegenomen in het bestemmingsplan, betekent dat nog niet dat het ook moet worden uitgevoerd. Het betekent alleen dat iets mag worden uitgevoerd. Bovendien verzet het beginsel van de rechtszekerheid zich er tegen om in het bestemmingsplan (grotere) gebouwen te regelen, wanneer niet zeker is dat deze er ook zal komen. Dat kan pas wanneer (vrijwel) zeker is dat deze gebouwen er wél zullen komen.

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

E c o l o g i e

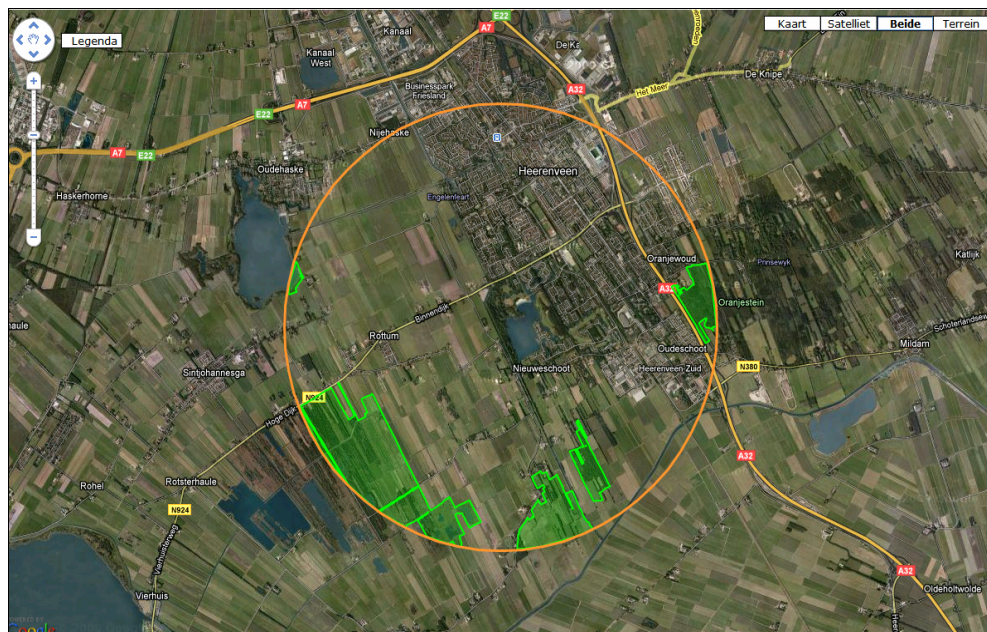
De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

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



Figuur 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 verblijfplaatsen 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- en 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 Valetta (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.

Voor het plangebied van Nieuweschoot geeft de FAMKE voor wat betreft de periode "steentijd-bronstijd" aan dat eventuele aanwezige archeologische resten vermoedelijk al ernstig verstoord zijn. Omdat dit echter niet met zekerheid valt te zeggen, wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Uit de FAMKE blijkt verder dat ten aanzien van de periode "ijzertijd-middeleeuwen" in het plangebied archeologische resten uit de midden-bronstijd en vroege Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. 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. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een ruimtebeslag van meer dan 5.000 m². Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek worden afgezien.

CONCLUSIE

5 . 3

W a t e r

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets³) 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.

³ Ministeries van VenW, VROM, LNV, EZ, Interprovinciaal Overlegorgaan, Unie van Waterschappen en de VNG, Handreiking Watertoets 2, Samenwerken aan water in ruimtelijke plannen (2003).



Figuur 3. Fragment watertoetskaart (Bron: Wetterskip Fryslân)

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. Uit de voorgaande afbeelding van de watertoetskaart blijkt dat er voor het plangebied geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect water.

5.4

Milieuaspecten

Bedrijven

In Nieuweschoot is in een aantal gevallen sprake van een situatie waarin woningen en bedrijvigheid aan elkaar grenzen. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan daarbij is dat de milieuhygiënische situatie niet mag verslechteren. De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is hierbij het uitgangspunt. Op grond daarvan zijn in beginsel alleen de lichtere bedrijven (milieucategorieën 1 en 2) toegestaan, alsmede - waar aanwezig - het specifieke bedrijf uit categorie 3 of hoger. Uitwisseling met een ander bedrijf uit milieucategorie 3 of hoger is echter niet mogelijk.

In dit bestemmingsplan is verder voorzien in de mogelijkheid om in geval van bedrijfsbeëindiging door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in "Wonen" dan wel ter plekke alleen bedrijven uit de categorie 1 en 2 toe te staan.

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder geldt in z'n algemeenheid dat wegen waarop een 30 km/uur-regime van toepassing is, geen geluidzone hebben. Hetzelfde geldt voor wegen waar dit regime niet op rust maar waar de 48 dB-contour op minder dan 10 meter uit het hart van de weg ligt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij wegen met een lage verkeersintensiteit.

Op nagenoeg de hele lengte van de Rotstergaastweg is een 50 km/uur-regime van toepassing. Hier is dus sprake van een geluidscontour. Er is hier echter sprake van een reeds bestaande situatie die gehandhaafd kan blijven. Voorkomen moet worden dat deze bebouwing richting de geluidsbron (de weg) uitbreidt. In dit bestemmingsplan wordt dit dan ook tegengegaan. Naar de geluidbelasting ter plaatse van de Rotstergaastweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op circa 25 m vanaf de as van de weg ligt. Het onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. Bij nieuwbouw dienen de uitkomsten van dit onderzoek te worden gehanteerd.

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 betekenende 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 BESTEMMINGSPAN

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 (Bevi). In Nieuweschoot zijn geen bedrijven gevestigd die onder het Bevi vallen, terwijl het plangebied niet binnen de effectafstanden ligt van Bevi-inrichtingen op het naastgelegen bedrijfsterrein. Ook vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Figuur 4. Fragment risicoatlas (Bron: Provincie Fryslân)

5.7

Bodem

Bodemkwaliteit

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

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 W2 (wonen 1900-1940), overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging.

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Middels een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd danwel beheerst dienen te zijn.

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

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 ondermeer 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

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 geldt met name voor de in het plangebied gelegen hout- en boswallen. 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 beleid in het woningbouwprogramma van de gemeente, niet voorzien in een planmatige uitbreiding van het dorp. Het woningbouwprogramma ("De Ambitie-Plus") voorziet wel in de mogelijkheid om incidenteel een nieuwe woning te bouwen. Ten aanzien van eventuele inbreidingslocaties in het bebouwingslint worden de criteria uit de Notitie "Burgerwoningbouw in het Buitengebied" toegepast. Op grond daarvan mag in bepaalde delen van de linten van het buitengebied verdichting 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 lintbebouwingspatroon niet worden verstoord.

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 uiteraard ruimte wordt geboden de woningen aan te passen en uit te breiden. Hierbij is het uitgangspunt om de karakteristieke elementen van de lintbebouwing te handhaven. In de bebouwingsvoorschriften is daarom aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" die ook beoogt om de ka-

rakteristiek 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 maximaal 4 m;
- Bouwhoogte maximaal 8 m;
- Voorgevelbreedte maximaal 8 m;
- Dakhelling ten minste 30°;
- Nokrichting: volgens nokrichting bestaande woning of aansluitend bij de nokrichting van naastgelegen woningen;
- Positie hoofdgebouw: in bestaande voorgevellijn, 1 meter uit zijdelingse perceelsgrens.

Voor bestaande woningen die van de bovengenoemde maten en voorschriften afwijken, gelden de bestaande maten als uitgangspunt.

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 m² en met een omgevingsvergunning tot 150 m². Erfbebouwing mag niet als woning worden gebruikt. Wel is toegestaan om een woonfunctie zoals een bibliotheek of een sauna daarin onder te brengen. Bij omgevingsvergunning is bewoning van vrijstaande erfbebouwing mogelijk in het kader van mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

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. Het gebruik van de gronden als paardrijbak kan via het bestemmingsplan worden geregeld en daarom is voor het aanleggen van een paardrijbak een omgevingsvergunning vereist. Om verder te voorkomen dat de bakken niet het straatbeeld gaan bepalen, moeten de paardrijbakken een goede landschappelijke inpassing kennen en moet er aandacht zijn voor 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

B e d r i j v i g h e i d

In het plangebied bevinden zich met uitzondering van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid een garagebedrijf, een bedrijfsloods en een winkel- en bedrijfspand. Deze zijn inbestemd conform de bestaande situatie als bedrijf. Daarbij is uitgangspunt om alleen de vestiging van bedrijven in de categorieën

1 en 2 van de VNG-lijst "Bedrijven en Milieuzonering" toe te staan. De bedrijven hebben beperkte ontwikkelingsruimte. De oppervlakte van de bebouwing mag met ten hoogste 25% worden uitgebreid. Uitgangspunt is dat in het plangebied geen nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid is toegestaan.

6 . 2 . 3

D e t a i l h a n d e l

In het plangebied komt in beperkte mate detailhandel voor. Het betreft een winkel in kachels en een zaken- en winkelpand. Deze zijn inbestemd en hebben beperkte ontwikkelingsruimte. De oppervlakte van de bebouwing mag met ten hoogste 25% worden uitgebreid.

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. Eén specifieke vorm van detailhandel is uitdrukkelijk wel toegestaan. Het gaat hier om detailhandel met een zekere mate van kleinschaligheid en een sterk locale 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 m²) dan wel binnen de maximale hoeveelheid ruimte aan bijgebouwen (150 m²).

6 . 2 . 4

M a a t s c h a p p e l i j k e v o o r z i e n i n g e n

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, te weten: een begraafplaats en een crematorium, een bijzondere woonvorm ("De Stal"), een galerie/beeldentuin. Deze voorzieningen zijn positief inbestemd en een zekere uitwisseling van functies is mogelijk. Het plan voorziet daarom in een algemene bestemming "Maatschappelijk" waarbinnen sociaal-maatschappelijke, religieuze en sociaal-culturele voorzieningen zijn toegestaan. "De Stal" mag daarnaast ook gebruikt worden als bijzondere woonvorm. De galerie/beeldentuin is voorzien van een maatwerkregeling binnen de bestemming "Wonen-3". Tevens geldt dat zowel "De Stal" als de galerie en de kerk zijn gevestigd in beeldbepalende voormalige boerderijpanden waarvan het wenselijk is dat de hoofdvorm gehandhaafd. In het bestemmingsplan worden deze panden daarom geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

De begraafplaats is in zijn huidige vorm vastgelegd inclusief de reeds gerealiseerde uitbreiding. Het crematorium is eveneens positief inbestemd. De aanwezige units van Talant nabij de brug over de Van Engelenvaart zijn niet in-

bestemd en zullen worden verwijderd. De percelen hebben hiervoor een groenbestemming toebedeeld gekregen.

6.2.5

Recreatie en Toerisme

Met betrekking tot de kleinschalige verblijfsrecreatie en het vervallen van de Wet Openluchtrecreatie per 1 januari 2008 is er nieuw beleid gemaakt. Voor het onderhavig bestemmingsplan betekent dit het volgende:

- 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;
- stacaravans zijn verboden.

Verder biedt het bestemmingsplan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om toestemming te verlenen voor de vestiging van logiesverstrekking (Bed & Brochje). Daarbij moet bij woningen wel aan de volgende criteria zijn voldaan:

- Niet in vrijstaande bijgebouwen.
- Ten hoogste 30% van de vloeroppervlak met een maximum van 50 m².
- Minimaal 30 meter verwijderd van woningen van derden.

Pleziervaartuigen langs de Van Engelenvaart

Het bestemmingsplan voorziet vooralsnog niet in bouw- of gebruiksmogelijkheden voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de pleziervaart langs de Van Engelenvaart. Het is nog niet duidelijk op of en hoe deze voorzieningen getroffen kunnen worden. Dit aspect zal betrokken worden in de Visie voor het recreatiegebied "De Heide". Dat betekent dat voorzover nodig in een later stadium het bestemmingsplan gedeeltelijk zal moeten worden herzien.

6.2.6

Verkeer en infrastructuur

Bestaande wegen en de waterwegen zijn inbestemd. Nieuwe tracés/ontsluitingen op het terrein van de (water)wegen worden niet verwacht. Wel zijn de regels zo vormgegeven dat wijzigingen in de inrichting van de weg mogelijk zijn. Er is een regeling getroffen voor nutsleidingen en straalpaden voor zover het hoofdtransportleidingen of laagliggende straalpaden betreft. In het bestemmingsplan is een regeling getroffen zodat op de percelen nabij de Van Engelenvaart een parkeerterrein kan worden aangelegd.

6 . 2 . 7

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 is een afzonderlijke beschermingsregeling via het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

6 . 2 . 8

Voormalige karakteristieke boerderijen

In dit bestemmingsplan is verder een regeling opgenomen die er op gericht is om de voormalige karakteristieke boerderijen zoveel mogelijk in stand te laten. De regeling houdt in dat niet of alleen beperkt van de bestaande maatvoering mag worden afgeweken. Het betreft binnen dit plangebied de volgende percelen: Rotstergaastweg 16, 28, 30, 33, 38, 42, 59, 75 en 95. Voorzover deze percelen een woonbestemming toegekend hebben gekregen, voorziet het bestemmingsplan in een afwijkmogelijkheid om meerdere woningen in het hoofdgebouw onder te brengen, mits de oppervlakte per woning ten minste 100 m² bedraagt. In het bestemmingsplan is echter ook voorzien in de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen van de verplichting de bouwmassa te handhaven.

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.

Bedrijfspannen

Wanneer binnen de toegekende bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de bestemming van deze panden te wijzigen in "Wonen" of "Maatschappelijk".

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. Bouwregels 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 bestemmingsplanprocedure

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.

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. 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.

Wabo

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo zijn begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

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 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.

BESTEMMINGSOMSCHRJVING 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.

BOUWREGELS 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.

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.

Algemene regels

ANTI-DUBBELTELREGEL 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.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS Dit geldt ook voor de afwijkingen en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen.

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 5 meter.

Bedrijf (artikel 4)

Binnen deze bestemming valt het in het dorp gevestigde autogarage en andere bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Tevens mag binnen deze bestemming per bedrijf één bedrijfswoning worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning kan een bedrijf gevestigd worden die gelijk te stellen is met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven.

Detailhandel (artikel 5)

Het in het dorp gevestigde detailhandelsbedrijf valt binnen deze bestemming. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden en per bestemmingsvlak mogen slechts gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd. De gronden mogen niet voor horecadoeleinden gebruikt worden.

Dienstverlening (artikel 6)

Het perceel Rotstergaastweg 27 is bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de psychologiepraktijk ter plaatse. Tevens mag binnen deze bestemming één bedrijfswoning worden gebouwd.

Groen (artikel 7)

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.

Groen - Bosstrook (artikel 8)

Deze bestemming ligt op de bosstroken die rondom het crematorium liggen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het verwijderen van bomen, heesters en/of struiken.

Maatschappelijk (artikel 9)

Binnen deze bestemming vallen onder andere de kerk en de bijzondere woonvorm. Dienstwoningen zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. Binnen deze bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening, onder voorwaarden, van detailhandel en consumptieverkooppunten.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 10)

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 m² zijn en de gebouwen mogen maximaal 3,50 meter hoog zijn.

Maatschappelijk - Crematorium (artikel 11)

Het crematorium dat achter de begraafplaats ligt, heeft een aparte bestemming gekregen. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. In het bouwvlak is aangegeven wat de goothoogte van de gebouwen mag zijn. Daarnaast is ook een maximaal bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven.

Verkeer (artikel 12)

De bestemming heeft betrekking op de Rotstergaastweg, deze weg heeft een gebiedsontsluitende functie. 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.

Water (artikel 13)

Het aan de westkant van het dorp gelegen kanaal is bestemd als 'Water'. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater.

Wonen - 1 (artikel 14)

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. Aan- en 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 m² bedragen.

Wonen - 2 (artikel 15)

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 16)

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.

Overig

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook 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 vier wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. Het beloop of profiel van wegen of aansluiting van straten onderling kan in geringe maten worden aangepast.

2. De bestemmingen 'Bedrijf' en/of 'Maatschappelijk' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3'.
3. De bestemmingen 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.
4. De bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' kunnen worden gewijzigd naar 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'.

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 gemeoid. 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 gezien 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

8.2.1

Nota van uitgangspunten

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota is op 4 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de Nota van Uitgangspunten is op 22 januari 2008 in café "De Start" 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 1 aan deze toelichting is toegevoegd. Na afloop van deze avond zijn nog enkele reacties ontvangen. Hieronder wordt op deze reacties en suggesties ingegaan:

1. Een e-mail van XXX ontvangen op 28 februari 2008 waarin wordt gevraagd om een bevestiging van het gestelde op de avond op 22 januari dat de huidige bestemming zonder problemen voortgaat in de nieuwe plannen. Het pand Rotstergaastweg 47 is in 1999 aangekocht als woning, atelier werkplaats en winkelshowroom.

Reactie

Het bestemmingsplan gaat in principe uit van het huidige gebruik. Als het huidige gebruik past in de huidige bestemming, wordt de huidige bestemming zonder problemen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Begraafplaats Nieuweschoot 1971" heeft het perceel een bestemming "gemengde doeleinden". Wij stellen voor om in het nieuwe bestemmingsplan het perceel een bestemming te geven waarbinnen zowel een woning, bedrijvigheid in categorie 1 en 2 alsmede detailhandel is toegestaan.

2. Een brief van XXX, XXX, XXX waarin in de eerste plaats wordt gevraagd om duidelijkheid ten aanzien van een eerder verzoek de rechten te mogen behouden voor een beperkte uitbreiding aan de woning. In de tweede plaats zou er een aanvraag zijn ingediend om op het perceel tegenover "De Stal" een woning te bouwen. Wanneer dat inderdaad het geval mocht zijn, dan heeft de schrijver van de brief daar bezwaren tegen.

Reactie

Ten tijde van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2003" heeft de heer XXX gevraagd om de mogelijkheid te behouden zoals aangevraagd in bouwvergunning 61-2001. In het uiteindelijke bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 120 m² mag bedragen en dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100 m² zal bedragen. Het bestemmingsplan voorziet verder niet in de mogelijkheid om op het perceel tegenover "De Stal" een nieuwe woning te bouwen. Dit vanwege het gemeentelijk beleid om in het buitengebied in principe geen nieuwbouw van woningen toe te staan.

3. Een brief van de familie XXX, XXX, XXX Nieuweschoot waarin wordt gevraagd het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Knijpe, sectie C perceel 3273 en 644 één of meerdere woningen te bouwen.

Reactie

Het perceel van de familie Jonkman valt buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Nieuweschoot" en binnen de grenzen van het al vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om op dit perceel een nieuwe woning te bouwen. Dit vanwege het gemeentelijk beleid om in het buitengebied in principe geen nieuwbouw van woningen toe te staan. Daarom is er ook geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Een verzoek van de XXX, XXX, XXX Nieuweschoot om een vergunning voor het bouwen van een woning op een perceel grond aan de westzijde van de toegang naar Rotstergaastweg 79.

Reactie

Het betrokken perceel valt buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Nieuweschoot" en binnen de grenzen van het al vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om op dit perceel een nieuwe woning te bouwen. Dit vanwege het gemeentelijk beleid om in het buitengebied in principe geen nieuwbouw van woningen toe te staan. Daarom kan aan het verzoek niet tegemoet worden gekomen.

5. Een verzoek van XXX, XXX, XXX Nieuweschoot waarin wordt gevraagd om in pandig meerdere wooneenheden in het pand Rotstergaastweg mogelijk te maken. Ook wordt er toestemming gevraagd om een klein bedrijf, zoals een kantoor, te mogen beginnen.

Reactie

In het bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden geboden om in landschapskaracteristieke boerderij meerdere woningen onder te brengen. Daar is dan wel voor nodig dat burgemeester en wethouders ontheffing van het bestemmingsplan verlenen. Voorwaarde daarbij zal verder zijn dat de woningen een minimale oppervlakte moeten hebben van 100 m², teneinde een ongebreidelde opsplitsing van boerderijpanden in kleine woningen te voorkomen.

Verder zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen waarin in een woning kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen worden ondernomen zoals een kantoorfunctie, mits de oppervlakte van dat kantoor niet meer bedraagt dan 30% van de begane grond van de woningen met een maximum van 50 m².

8.2.2

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 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 bestemmingsplan niet nodig in het kader van het vooroverleg. Onderhavig bestemming is een conserverend bestemmingsplan.

8.2.3

Inspraak

De analoge verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuweschoot 2010" is tussen 12 maart en 1 mei 2010 ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in de Openbare Bibliotheek in Heerenveen. Het (digitale) bestemmingsplan kon worden bekeken op de website www.ruimte-

lijkeplannen.nl. Dit is aangekondigd in de Heerenveense Courant van 11 maart 2010 alsmede op de website van de gemeente. Tegelijkertijd is in het dorp zelf huis-aan-huis een folder verspreid met deze informatie. Daarbij is ook gewezen op de mogelijkheid schriftelijk of mondeling op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Er zijn daarop twee reacties ontvangen. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord daarop wordt verwezen naar de in bijlage 4 bijgevoegde "Reactienota inspraakprocedure bestemmingsplan Nieuweschoot".