

## **Toetsingscriteria invullocaties wonen**

De voorschriften bieden bij wijziging mogelijkheden voor een incidentele invulling met nieuwe woningbouw in de bebouwingsconcentraties van het buitengebied, zoals op de kaart bij deze bijlage is weergegeven.

Bij toepassing zal met de hierna genoemde toetsingscriteria rekening worden gehouden.

In het algemeen mag nieuwbouw geen onevenredige afbreuk doen aan de primaire functies van het buitengebied (landbouw, bosbouw, natuur en landschap). Nader uitgewerkt luiden de toetsingscriteria als volgt:

### **Stedebouwkundig-landschappelijke criteria**

In de notitie "Burgerwoningbouw in het buitengebied" en door middel van aanvullend onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan, zijn de ruimtelijke waarden van de verschillende linten bepaald. Aan de hand daarvan zijn de volgende criteria opgesteld:

#### **Typering linten**

In het buitengebied zijn drie typen bebouwingslinten te onderscheiden:

#### **I Schoterlandseweg van Heerenveen tot en met Hoornsterzwaag (Oudeschoot-Mildam-Nieuwehorne-Oudehorne-Jubbega/Schurega-Hoornsterzwaag).**

Van oorsprong is dit het gebied van de schrale zandgronden: kleinschalig met een kavelbeplanting vrijwel haaks op de hoofdontsluitingswegen. De bebouwing manifesteert zich in de vorm van wegdorpen. Veel houtwallen en singels, alsmede kleinere en grotere boscomplexen zijn bepalend voor het gebied.

#### **II De wegen vanaf Heerenveen via De Knipe en Bontebok, richting Jubbega en verder.**

Van oorsprong gaat het hier om een hoogveengebied waar in het verleden turfafravingen hebben plaatsgevonden. De bebouwing manifesteert zich als veenkoloniale lintbebouwing: een half-open landschap met richting-effect (wijken). Vooral meer oostelijk treft men ook boscomplexen en houtsingels aan, waarbij de onderlinge afstand relatief groot is.

Op grond van de vorenomschreven typering kan als eerste, stedebouwkundig criterium worden geformuleerd, dat de bestaande karakteristieken als omschreven niet mogen worden verstoord door nieuw te bouwen woonhuizen.

### Ruimtelijk-stedebouwkundige criteria

Een verdere verfijning leidt daarnaast tot de volgende criteria. Uit nadere beschouwing van de drie typen linten blijkt, dat er zich ruim opgezette en meer geconcentreerde lintbebouwing manifesteert. Daarnaast komt er meer aaneengesloten lintbebouwing voor in een wat afwijkend patroon, dat zich onderscheidt in bebouwingsstroken die meer breed dan diep zijn.

Kenmerken zijn dan ook:

Ruim opgezette lintbebouwing:

- lintbebouwing met variërende, redelijk grote tussenruimten;
- veelal visueel contact met het achterliggende landschap;
- veelheid aan bouwvolumes, variërend van kleine woningen tot boerderijen;
- nok over het algemeen haaks op de weg (bij iets jongere bebouwing de nok soms evenwijdig aan de straat. Bij projectmatige bouw, blokjes van 2, vrijwel altijd evenwijdig aan de straat);
- afstanden van de bebouwing tot aan de weg sterk wisselend (jongere bebouwing is vaak in één lijn gebouwd);
- in een aantal gevallen (afhankelijk van de landschappelijke verkaveling) een situering die iets gerend is ten opzichte van de weg;
- bebouwing in één bouwlaag met een kap (een aantal jongere panden bestaan uit 1½ tot 2 bouwlagen met kap).

Dicht aaneengebouwde lintbebouwing:

- lintbebouwing met kleine tussenruimten tot plaatselijk nagevoeg aaneengebouwd;
- nauwelijks visueel contact met het achterliggende landschap;
- meestal kleine bouwvolumes;
- nok voornamelijk haaks op de weg;
- afstand tot aan de weg over het algemeen klein;
- bebouwing veelal in één lijn tot licht verspringend;
- bebouwing in één bouwlaag met een kap.

Afwijkend patroon van lintbebouwing:

- de bebouwingsstroken zijn meer breed dan diep (in tegenstelling tot de vorige twee groepen, waarin de langs de weg gelegen zijde van het bouwperceel meestal kleiner is dan de diepte);
- de overige kenmerken hangen samen met het dicht dan wel open zijnde bebouwingspatroon.

De uit het vorenstaande voortvloeiende stedebouwkundige criteria, kunnen als volgt worden samengevat:

- doorzichten vanuit het lintbebouwingspatroon naar het achterliggende landschap met een breedtemaat vanaf 30 m komen niet voor bebouwing in aanmerking;
- bij percelen die aan elkaar grenzen betreft het een 30 m-maat tussen de fysieke bebouwing, bij niet aan elkaar grenzende tuinen wordt ervan uitgegaan dat het tussenliggende weiland meer dan 30 m zal zijn;
- in clusters met een afwijkende patroon van lintbebouwing mogen doorzichten vanaf 40 m niet worden bebouwd.

#### Milieuhygiënische criteria

Het gaat hier met name om het voldoen aan de Wet geluidhinder. De wet schrijft voor, dat in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd in zones waar de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A).

Deze "harde" voorwaarde kan het aantal nieuwbouwplekken beperken. In uitzonderingsgevallen is ontheffing mogelijk, mits aan een aantal criteria is voldaan.

Een van belang zijnde ontheffingsgrondslag in deze situaties is: een stedenbouwkundige gewenste invulling van een gat tussen aanwezige bebouwing.

Als dat het geval is en er kan niet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder worden voldaan, dient voor de zone tussen de 50 en 55 dB(A)-contour een Procedure Hogere Waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden gevolgd.

===