

Gemeente Heerenveen

**Bestemmingsplan
Oudeschoot**



**Gemeente Heerenveen
bestemmingsplan
Oudeschoot**

Status: vastgesteld
(14 april 2014)

Gemeente Heerenveen
BESTEMMINGSPLAN OUDESCHOOT

Toelichting

inhoudsopgave	blz
1. INLEIDING	7
1. 1 Aanleiding	7
1. 2 Nota van uitgangspunten	7
1. 3 Karakter van het bestemmingsplan	7
1. 4 Plangrens	8
1. 5 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	10
2. 1 Structuur op hoofdlijnen	10
2. 2 Functionele hoofdstructuur van het plangebied	15
2. 3 Monumenten	16
2. 4 Verkeer	17
3. BELEIDSKADER	18
3. 1 Provinciaal beleid	18
3. 2 Gemeentelijk beleid	20
4. DORPSVISIE OUDESCHOOT	31
4. 1 Inleiding	31
4. 2 Thema's dorpsvisie Oudeschoot	31
4. 3 Relatie met het bestemmingsplan	33
5. OMGEVINGSASPECTEN	34
5. 1 Inleiding	34
5. 2 Milieuhinder	34
5. 3 Ecologie	35
5. 4 Archeologie	37
5. 5 Externe veiligheid	39
5. 6 Water	44
5. 7 Luchtkwaliteit	45
5. 8 Bodemkwaliteit	46
6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	48
6. 1 Algemene uitgangspunten	48
6. 2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	48
6. 3 Specifieke functionele uitgangspunten	48
6. 4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	50
7. JURIDISCHE OPZET	51
7. 1 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	51
7. 2 Toelichting planregels	52
8. UITVOERBAARHEID	67

8. 1	Economische uitvoerbaarheid	67
8. 2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8. 3	Inspraak	69
8. 4	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro/Advies regionale brandweer	69

BIJLAGEN

Bijlage 1	: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	: GR-berekeningen gasunie
Bijlage 3	: Advies regionale brandweer
Bijlage 4	: Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Oudeschoot 2010

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen extra middelen vrijgemaakt om verouderde bestemmingsplannen versneld te actualiseren. Bij die gelegenheid is ook het bestaande Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplan uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast. Alle (verouderde) bestemmingsplannen kunnen niet in één keer worden herzien en daarom worden de plannen die het sterkst zijn verouderd, als eerste herzien.

Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is deze nieuwe wet van kracht geworden. Op basis van de in 2007 vastgestelde prioriteiten is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Oudeschoot aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan, is de vervanger van de hieronder opgesomde, meestal verouderde, bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Oudeschoot	22-06-1956	01-07-1957
Rijksweg 32	26-08-1985	26-06-1986
Heerenveen-Zuid	26-10-1992	03-03-1993
partieel uitwerkingsplan Rijksweg 32	08-11-1994	03-02-1995/ 18-12-1995 (RvS)
Part. Herziening bestemmingsplan Rijksweg 32	19-12-1994	04-04-1995
MFA Oudeschoot	26-10-2010	

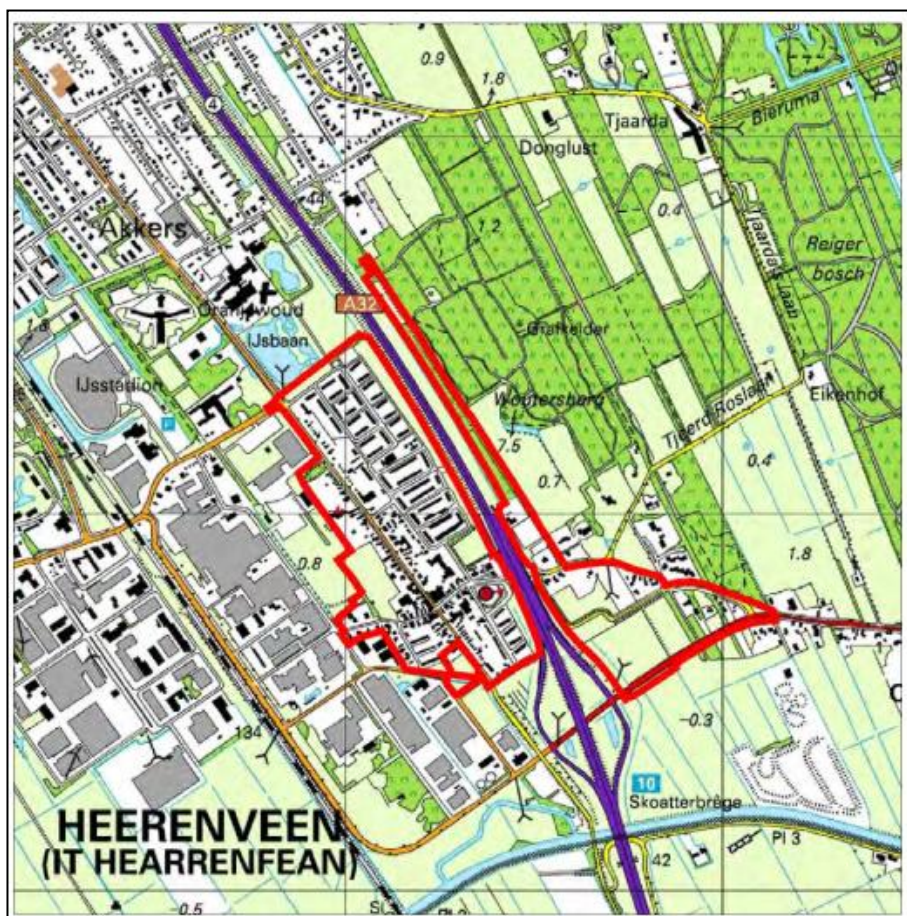
Tabel 1 Overzicht te vervangen bestemmingsplannen

1.2 Nota van uitgangspunten

Eerst is een Nota van Uitgangspunten voor de integrale herziening van het bestemmingsplan "Oudeschoot" opgesteld. Doelstelling van deze nota was om een helder beleid te formuleren dat als basis kon dienen voor het nieuwe bestemmingsplan. Deze nota is op 26 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.3 Karakter van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan vooral de bestaande situatie vastlegt en alleen in beperkte mate ruimte biedt voor ontwikkelingen zoals ver- en nieuwbouw van woningen. In Oudeschoot zijn verder nauwelijks grootschalige planologische ontwikkelingen te verwachten.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1. 4 Plangrens

Ten westen van Rijksweg 32

Bij het bepalen van de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan voor Oudeschoot is aansluiting gezocht bij de grenzen van het in nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Heerenveen-Zuid. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bestemmingsplan 'De Akkers – Ten Woude'. De oostgrens wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Rijksweg 32' met het bijbehorende uitwerkingsplan.

Ten oosten van Rijksweg 32

De grenzen van dit deel worden gevormd door het bestemmingsplan 'Rijksweg 32' aan de westzijde en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' aan de zuidzijde. Aan de noord- en oostzijde is aansluiting gezocht bij de grenzen van het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Het Oranjewoud'. In de afbeelding 1 is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

1. 5 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 dorpsvisie Oudeschoot. Hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld en hoe daar in het bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden. Hoofdstuk 6 bevat een overzicht van de conclusies die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien: dat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die in het bestemmingsplan vertaald zijn. In hoofdstuk 7 wordt toegelicht hoe deze beleidsuitgangspunten juridisch in het bestemmingsplan zijn vertaald. In hoofdstuk 8 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1 Structuur op hoofdlijnen

2.1.1 Historische ontwikkeling plangebied

De kern van Oudeschoot hoort tot de oudste nederzettingen van Heerenveen. Het dorp is ontstaan op de hoge zandrug (keileem) die zich vanaf het Drents plateau langs de Tjonger naar het westen uitstrekt. De loop van de Tjonger en de richting van de zandrug gaven de vroeg negentiende-eeuwse nederzetting een duidelijke oost-west opbouw, gelegen langs de Schoterlandseweg. Vanaf het midden van de negentiende eeuw groeit de kern ook naar het noorden en deels naar het zuiden uit langs de kruisende noord-zuidroute Marktweg-Wolvegasterweg.

De industrialisatie vanaf het einde van de negentiende eeuw is voor de ontwikkeling van Oudeschoot van groot belang geweest. De komst van het station eind 19e eeuw, de Coöperatieve zuivelfabriek (1900), de fietsenfabriek van Batavus en de vetsmelterij Smilde zijn bepalend geweest voor de bevolkingsontwikkeling van Oudeschoot. De woongebieden achter de vroege lintbebouwing zijn met name ontstaan vanwege de werkgelegenheid die deze bedrijvigheid meebracht.

De eerste planmatige uitbreidingen werden in de periode tot 1960 gerealiseerd rond de Schotanuslaan aan de zuidoostzijde en rond de Peperstraat aan de zuidwestzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Tussen 1963 en 1965 werd de grootste uitbreiding gerealiseerd, de bouw van ongeveer 300 woningen in de Uitvindersbuurt.

Aan de westzijde is in de periode van 1960 tot midden jaren '70 het bedrijventerrein Heerenveen-Zuid tot ontwikkeling gekomen. Deze bedrijfsontwikkeling en de aanleg van de rijksweg 32 hebben de dorpskom van Oudeschoot ruimtelijk in zijn groei beperkt. Hierdoor is de dorpsidentiteit nog goed ervaarbaar.

2.1.2 Ruimtelijk – Functionele hoofdstructuren

Hoofdstructuur

In het plangebied is sprake van een zeer heldere hoofdstructuur. Deze wordt bepaald door de historische lintbebouwing langs de Schoterlandseweg en de Marktweg/Wolvegasterweg. Daar direct achter liggen de rationeel opgezette planmatige uitbreidingen van het dorp. De kern van Oudeschoot is om verschillende redenen nog goed herkenbaar als dorp. Dit komt de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde begint de bebouwing aan de Marktweg/Wolvegasterweg eenzijdig. Dit draagt bij aan het dorps karakter.

De zonering van de bedrijventerrein Heerenveen-Zuid zorgt voor een buffer aan de westzijde van het dorp. De rijksweg met geluidswal en aangrenzende groenstrook en het groengebied rond de ijsbaan aan de noordzijde isoleren de kern duidelijk. Aan de zuidzijde is de begrenzing door de groene weiden

aan de rand duidelijk, maar door de geringe maat en beperkte functionele mogelijkheden van de vrije groene terreinen ook uiterst kwetsbaar (bijvoorbeeld voor invullingen met bedrijven of woningen).

De herkenbaarheid van de historische dorpskern wordt versterkt door de heldere rationele patronen en eenvormigheid, gekoppeld aan een herkenbaar tijdsbeeld die de verschillende woonuitbreidingen hebben opgeleverd. Hierdoor is het oude dorp goed te scheiden van woonvlekken en omringend landschap.

Aan de oostzijde van de rijksweg ligt het vervolg van de Schoterlandseweg met dominante laanbeplanting, met daaraan nog verspreid liggende en soms gegroepeerde lintbebouwing. Direct aan de rijksweg ligt tussen het groen de begraafplaats. In dit gebied zijn geen ontwikkelingen te verwachten en de aard en kenmerken van het bebouwingsbeeld sluiten aan bij het buitengebied.



Afbeelding 2 Strak bebouwingsritme en haakse kappen

Bebouwing, openbare ruimte

De bebouwing in de lintstructuur is over het algemeen klein van schaal, uitgezonderd enkele bijzondere functies als kerken, scholen en bedrijfspanden. Het bebouwingsbeeld is over het algemeen 1 of 1,5 bouwlaag met een kap. Over het algemeen zijn deze kappen fors.

Binnen de historische lintstructuur is er een duidelijk onderscheid in het bebouwingsbeeld langs de Schoterlandseweg en dat langs de Marktweg/Wolvegasterweg. De bebouwing aan de Marktweg/Wolvegasterweg kenmerkt zich door een sterk lineair karakter, bepaald door de vrijwel gestrekte rooilijn en de (door de relatief smalle kavels) dicht op elkaar staande woningen.



Afbeelding 3 Ruimtelijk effect van groot en flauw dakvlak in langsrichting, sluit onvoldoende aan bij de karakteristiek

De richting van de straat met hoge bomen en groene bermen en de dominerende reeks van topgevels benadrukken het lineaire karakter. Het bebouwingsritme met topgevels en haakse kappen is bepalend. Op de foto is te zien hoe bepalend het strakke bebouwingsritme met topgevels en haakse kappen is. Ook is zichtbaar hoe de vlakke, terugwijkende dakvlakken hieraan afbreuk doen. De relatief gesloten gevelwanden worden slechts plaatselijk door grotere erven afgewisseld. Hier is de situatie kwetsbaar voor overmatig verharding, hoge en gesloten erfafscheidingen en bijgebouwen.

De Schoterlandseweg heeft in tegenstelling tot de Markt-weg/Wolvegasterweg, door het geknikte en soms gebogen verloop een meer afwisselend straatbeeld. De bebouwing volgt de richting van de straat, maar de rooilijn verspringt soms. In deze straat is sprake van een afwisselend zicht op de voorzijde, zijgevels, kappen en zijtuinen, soms met grote bomen en kenmerkende zijramen.

In de woongebieden direct achter het lint is veelal sprake van 2 lagen al dan niet met kap. De verkaveling bestaat overwegend uit min of meer gesloten of halfopen bouwblokken van relatief lange stroken in het noordelijke deel van de woongebieden. Woningen liggen daardoor voor het overgrote deel met de voorzijde gericht op de openbare ruimte. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen hebben daardoor een beperkte invloed op het openbaar gebied. Een uitzondering hierop zijn de hoeken van de bouwblokken (kopwoningen).



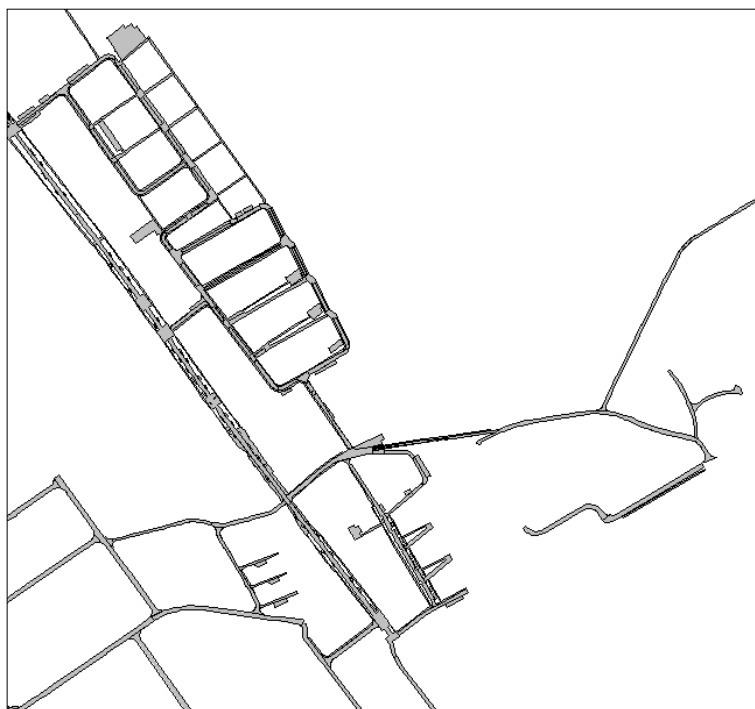
Afbeelding 4 *Wisselend bebouwingsbeeld van rooilijnen en knikken in de Schoterlandseweg*



Afbeelding 5 *Herhaling en ritmiek in de planmatige uitbreidingen*

2.1.3 Wegenstructuur

De hoofdverkeerstructuur is noord-zuid, niet alleen ten aanzien van de Marktweg/Wolvegasterweg die de oude landschapsrichting aanduidt, maar ook in de woongebieden is voor autoverkeer de richting noord-zuid dominant. De oost-westrichting is in het gehele dorp vooral toegewezen aan langzaam verkeer. Hierdoor is in het hele dorp veel verblijfsruimte hetgeen het dorps karakter ten goede komt. De herinrichting van de Marktweg/Wolvegasterweg heeft bovendien de verblijfskwaliteit in deze hoofdstraat aanzienlijk verbeterd.



Afbeelding 6 *Wegenstructuur*

2.1.4 Water- en groenstructuur

De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door de hoofdlijnen in de stedenbouwkundige structuur (in noord-zuid richting). Met name de zone langs de rijksweg heeft zowel betekenis als gebruiksgroen voor de aanliggende woonbuurten en als structuurbepalend groen voor de aanliggende wijken. Op buurtniveau is een interne structuur aanwezig van groenplekken gekoppeld aan de noord-zuid verbinding, vanaf het groengebied rond de ijsbaan, door de Uitvindersbuurt en doorlopend tot aan de kerk. In of aan deze groene ruimtes zijn voorzieningen, met name scholen, gesitueerd. Deze plekken worden in de buurt versterkt doordat de weg er als het ware, om de betreffende ruimte heen, een bajonet maakt.

2.1.5 Groen- en waterstructuur

Verder is in de verschillende woonbuurten groen ingezet in de straatprofielen die voor langzaam verkeer zijn aangewezen. De groenstructuur ondersteunt hier de soms genuanceerde scheve verkaveling. De groenzone langs de rijksweg (achter de geluidswal) vormt de verbinding tussen het gebied met bovenwijks groen rond de ijsbaan en de groene zone langs de Tjonger. De gebruiksmogelijkheden als verbinding zijn door het ontbreken van een padenstructuur beperkt.

Waterstructuur speelt in het gebied een ondergeschikte betekenis. Water is in het gebied alleen aanwezig in de vorm van bermsloten en de sloot langs de geluidswal.



Afbeelding 7 Groen- en waterstructuur

2. 2 Functionele hoofdstructuur van het plangebied

2.2.1 Winkels en andere bedrijvigheid

In het gebied rond de kruising van de Schoterlandseweg met de Markt-
weg/Wolvegasterweg is sprake van een menging van functies. Naast de
woonfunctie zijn er winkels (gespecialiseerd in met name niet-dagelijkse
goederen) en andere voorzieningen maar ook enige bedrijvigheid. Deze
menging van functies verstrekt het karakter van de historische dorpskern.

2.2.2 Overige voorzieningen

Binnen het plangebied waren oorspronkelijk twee basisscholen, maar enkele
jaren geleden heeft CBS 'De Wijngaard' haar deuren gesloten. Hiermee is er
nog één basisschool over in het plangebied overgebleven namelijk OBS 'De
Schoterschans'. Deze basisschool is inmiddels ondergebracht in de MFA, op
de plek van OBS 'De Schoterschans' aan de Van Leeuwenhoekweg.

In Oudeschoot zijn twee kerkgebouwen gevestigd. Het betreft de Sionskerk
aan de Markt-
weg 55 en de Skoattertsjerke aan de Schoterlandseweg 24,
beide behorende tot de Protestantse Gemeente Heerenveen. Bij de Skoat-
tertsjerke aan de Schoterlandseweg is ook een begraafplaats aanwezig.
Daarnaast is er ook nog een begraafplaats aan de Van Bienemalaan, aan de
oostzijde van de A32.

Binnen het plangebied van Oudeschoot zijn geen sportvoorzieningen. Hier-
voor is men aangewezen op de plaats Heerenveen. Recreatieve voorzienin-

gen zijn er in de vorm van fiets- en wandelpaden. Tevens is er een kleinschalig kampeerterrein, gelegen aan de Van Bienemalaan, met 25 standplaatsen.

Aan de Torricellistraat, de Van Leeuwenhoekweg en de Archimedesweg zijn speelvelden en aan de James Wattlaan, de Reaumurstraat en de Peperstraat zijn speeltuintjes te vinden. Tussen de Schoterlandseweg en de Schoterschansweg is een volkstuintencomplex, waar momenteel circa 50 personen een volkstuintje onderhouden. In het plangebied zijn geen medische voorzieningen aanwezig. De inwoners zijn hiervoor aangewezen op Heerenveen.

2. 3 Monumenten

In het plangebied komen verschillende gemeentelijke en Rijksmonumenten voor. Het betreft de objecten die zijn weergegeven in tabel 2.

Gemeentelijke monumenten		
Adres		Soort gebouw
Marktweg 4*	Oudeschoot	woning
Marktweg 38*	Oudeschoot	woning
Marktweg 46	Oudeschoot	woonboerderij-bedrijf
Marktweg 55*	Oudeschoot	kerk
Marktweg 57	Oudeschoot	woning
Marktweg 59	Oudeschoot	woning
Marktweg 66	Oudeschoot	woning-kantoor
Marktweg 69	Oudeschoot	woning
Marktweg 72	Oudeschoot	woning
Marktweg 76*	Oudeschoot	woning
Marktweg 78*	Oudeschoot	woning
Marktweg 80*	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 12 en 14 *	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 13	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 19*	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 41	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 47	Oudeschoot	woonboerderij
Schoterlandseweg 57	Oudeschoot	woonboerderij
Schoterlandseweg 61	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 69	Oudeschoot	woning
Schoterlandseweg 70	Oudeschoot	boerderij
Schoterlandseweg bij 24	Oudeschoot	grafmonument
Tjeerd Roslaan 13	Oudeschoot	woonboerderij
Van Bienemalaan 15	Oudeschoot	groepsaccommodatie
Wolvegasterweg 2	Oudeschoot	woonboerderij
Wolvegasterweg 6	Oudeschoot	winkel-woning

Rijksmonumenten		
Schoterlandseweg 24	Oudeschoot	kerk
Schoterlandseweg 45	Oudeschoot	kantoor
Schoterlandseweg 63	Oudeschoot	boerderij
Schoterlandseweg 24	Oudeschoot	kerk
* Procedure tot aanwijzing aanhangig		

Tabel 2 Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Deze objecten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 dan wel via de gemeentelijke Erfgoedverordening. Daarom is het niet nodig in het bestemmingsplan een aparte regeling hiervoor op te nemen.

2. 4 Verkeer

Het dorp Oudeschoot ligt tussen een aantal belangrijke verkeersverbindingen. De Rijksweg 32 loopt van noord naar zuid door Oudeschoot heen. Verder is er een oost-west verbinding via de Schoterlandseweg richting Mildam en verder naar Donkerbroek.

Door het plangebied loopt evenwijdig aan Rijksweg 32 de Marktweg - Wolvegasterweg. Deze weg geeft in noordelijke richting verbinding met de wijken De Akkers en Heerenveen-Midden en het centrum van Heerenveen, in zuidelijke richting loopt de weg, parallel aan de A32, verder richting Wolvega. De overige wegen in het plangebied zijn van een lager niveau en ontsluiten de woonwijken. Via een merendeels lineair patroon sluiten ze vlot aan op de wegen van hogere orde.

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt onderscheid gemaakt tussen strategische visies en bindende regels. Op provinciaal niveau komt deze scheiding tot uitdrukking in het onderscheid tussen het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân.

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee al rekening gehouden.

3.1.1 Streekplan 2007 (2006)

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

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

Met deze bundelingsgebieden wordt ingezet op:

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

woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;

- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, dat wil zeggen dat er een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar dient te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Onderhavig plangebied valt binnen het bundelingsgebied van het stedelijk centrum Heerenveen. Binnen deze stedelijke centra gelden voor wat betreft de functies bedrijven en andere voorzieningen de volgende richtlijnen:

- Bedrijven : alle categorieën zijn toegestaan;
- Kantoren : zeer kleine tot middelgrote kantoren (tot 2.500m²);
- Detailhandel : Alle categorieën detailhandel, geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches;
- Voorzieningen: lokale tot bovenregionale voorzieningen;

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening "romte" bevat bindende regels. In het bestemmingsplan moet met deze regels rekening worden gehouden. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. De Verordening Romte is op 15 juni 2011 door Provinciale Staten vastgesteld.

Op grond van de Verordening Romte moet de vestiging van nieuwe woningen in principe beperkt blijven tot het bestaande stedelijke gebied. De nieuwvestiging van kantoren of bedrijven moet sporen met een kantoren- of bedrijventerreinenplan waar Gedeputeerde Staten schriftelijk mee hebben ingestemd.

Afwijking daarvan is mogelijk voor de vestiging van enkele bedrijven mits a. het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein en b. een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is. Ook voor de vestiging van enkele kantoren kan daar van worden afgeweken, mits a. het totale ruimtebeslag van deze kantoren in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern, en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein bij een stedelijk centrum en b. een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Voor wat betreft de vestiging van detailhandel geldt dat nieuwe detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts is toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel èn/of:

- de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;

- de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern, en
- vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Daarnaast kan in een ruimtelijk plan nieuwe detailhandel als onderdeel van een wijkwinkelcentrum worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het bestaande kernwinkelgebied.

3. 2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Dorpennota (1993)

In de Dorpennota 1993 wordt alleen het gedeelte van Oudeschoot wat aan de oostzijde van de A32 ligt behandeld. Dit gedeelte van Oudeschoot wordt in de Dorpennota uit 1993 getypeerd als brinkdorp.

Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Behoud van de lokale bedrijvigheid is één van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Bedrijvigheid is en blijft echter geconcentreerd in de plaats Heerenveen. Nieuw te vestigen bedrijven die qua schaal en karakter niet passen in of bij de dorpen, worden doorverwezen naar de daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

Voorzieningen

Het is noodzaak om de voorzieningen te concentreren op verschillende niveaus om voldoende draagvlak te realiseren. De plaats Heerenveen vervult met haar breed geschakeld pakket aan voorzieningen een belangrijke functie voor de dorpen. De dorpen moeten echter wel blijvend kunnen beschikken over een basispakket aan voorzieningen. Het beleid op het gebied van sociaal-culturele voorzieningen en zorg is gericht op het in stand houden van het bestaande voorzieningenniveau. Thuiszorg moet zoveel mogelijk gestimuleerd worden.

Bevolking en woningbouw

De aanleg van de A32 heeft er toe geleid dat er ruimtelijke mogelijkheden waren voor de ontwikkelingen van een woonlocatie. Oudeschoot ten oosten van de A32 heeft op grond daarvan een beperkte groei gemaakt. Naast deze beperkte uitbreiding zijn de ruimtelijke mogelijkheden van een dusdanige aard dat woningbouw slechts in beperkte mate mogelijk is.

3.2.2 Structuurplan 1993

Oudeschoot wordt aangemerkt als een gebied met een stedenbouwkundig samenhangend karakter met een duidelijke herkenbare ruimtelijke structuur en eigen karakter. Het heeft een halfgesloten bebouwingskarakteristiek. In Oudeschoot is het wonen dominant, daarnaast wordt het dorp aangemerkt als gebied waar geen ontwikkelingen plaats zullen vinden en dus gestabiliseerd dient te worden.

3.2.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2005 staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar. Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoersbeleid voeren. Hoofddoelstellingen zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu. Het GVVP is kader voor het verkeersbeleid en de 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.

Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

Vanuit de hoofddoelstelling zoals deze hierboven is omschreven vloeit onder meer voort dat het bestaande wegennet wordt ingedeeld en ingericht volgens de principes van "Duurzaam Veilig". Alle wegen in het plangebied zijn daarbij aangemerkt als erftoegangsweg. Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

3.2.4 Nota Woonservicezones (2007)

Het integraal beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is uitgewerkt in de Nota Woonservicezone Heerenveen. In deze nota is Oudeschoot ingedeeld in een woonservicezone samen met Heerenveen-Midden, De Akkers en Mildam. In de dorpen zijn beperkte voorzieningen beschikbaar voor mensen met een zorgvraag. Binnen deze woonservicezone wordt in Heerenveen-Midden voorzien in de realisatie van een voorzieningzone met een MFA. In Oudeschoot voorziet de Nota in de bouw van een MFA waarin onder meer het welzijnswerk een plek krijgt. Deze MFA, welke inmiddels gereed is, wordt aangewezen als steunpunt.

3.2.5 Kadernotitie kleinschalige kampeerterreinen (2008)

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 Kadernota Kampeerbeleid welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 april 2008.

Aantal standplaatsen

In de kadernota wordt geconstateerd dat kleinschalige kampeerterreinen, voorheen ook wel kamperen bij de boer genoemd, een belangrijke basis vormen voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Om het recreatieve

imago van Heerenveen te benadrukken wil de gemeente kleinschalige kampeerterreinen faciliteren. Om de diversiteit van het aanbod zoveel mogelijk te vergroten, is het opzetten van een kleinschalige camping niet uitsluitend voorbehouden aan agrarische bedrijven. De gemeente wil deze mogelijkheid daarom ook een ieder bieden. Daarbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

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

Stacaravans en chalets c.a.

De gemeente is voorstander is van een grote diversiteit in het aanbod kampeerbedrijven. In Heerenveen is sprake van kleinschalige kampeerbedrijven, waar de breed waarneembare vraag naar diversiteit en luxe ook zichtbaar wordt. Dat betekent onder meer dat er steeds meer wordt omgebouwd naar stacaravans en chalets. De aard van de kampeerbedrijven en de doelgroep verandert hierdoor, maar dat is aan de ondernemer. Diverse gemeenten maken de aanwezigheid van stacaravans en chalets alleen maar mogelijk als het kampeerterrein een bepaalde minimale omvang heeft. Omdat in Heerenveen alle kampeerterreinen relatief kleinschalig zijn, volgt de gemeente dit voorbeeld niet, maar stelt wel enkele randvoorwaarden bij het plaatsen van kampeermiddelen als stacaravans en chalets op reguliere kampeerterreinen.

De randvoorwaarden voor het plaatsen van een stacaravan zijn:

- De maximale oppervlakte van stacaravans is 40 m², inclusief maximaal 6 m² voor een aangebouwde berging.
- De stacaravan moet op het terrein als aanhanger te verplaatsen zijn.
- Over de weg moet de stacaravan als één deel te verplaatsen zijn.
- De maximale hoogte van stacaravans is 3,8 m, gemeten van de onderkant van de wielen.
- De minimale afstand tussen stacaravans op het terrein bedraagt 3 meter, tenzij in overleg met de brandweer als gevolg van brandwerende maatregelen anders kan worden besloten door de gemeente. Dit kan met een vrijstelling worden geregeld.
- Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan.
- Bergingen vallen binnen de maximale oppervlakte van stacaravans of chalets.

De randvoorwaarden voor het plaatsen van chalets zijn:

- De maximale oppervlakte van een chalet is 70 m². Er is geen vaste verankering in de grond en het chalet is binnen 24 uur demontabel. Het materiaalgebruik van een chalet is hout of kunststof.
- De maximale bouwhoogte van een chalet is 3,8 m en er is sprake van 1 bouwlaag.
- De minimale afstand tussen chalets op het terrein bedraagt 3 m, tenzij in overleg met de brandweer als gevolg van brandwerende maatregelen anders kan worden besloten door de gemeente. Dit kan met een vrijstelling worden geregeld.

- Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan.
- Bergingen vallen binnen de maximale oppervlakte van stacaravans of chalets.

De gemeente biedt verder in beperkte mate ook ruimte voor detailhandel (max. 25 m²) en horeca (max. 50 m²) bij (kleinschalige) kampeerterrinen. Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan.

3.2.6 Milieubeleidsplan “Stap nu over”(2008)

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

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

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruimte creëren voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten dient te worden voorkomen. De huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient eventueel geborgd en vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

3.2.7 Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, is aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidsdoelstellingen vormen deels een voortzetting en uitwerking van reeds eerder ingezette gemeentelijke beleidslijnen, zoals weergegeven in het beleid uit het vorige Woonplan, De Ambitie Plus. Daarnaast sluiten de geformuleerde beleidsdoelen aan bij o.a. het provinciaal beleid en het Woon-

convenant 2009- 2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een vijftal overkoepelende beleidsdoelen:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: De woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: De bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: Er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: Het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20%.

Duurzaamheid en energie: Het energiegebruik van de woningen wordt teruggebracht en er wordt ingezet in op het verbeteren van het milieurendement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

3.2.8 Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2010)

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 in op de cultuurhistorische kaart van Nederland. Om dit cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden en te beschermen, is geactualiseerd beleid nodig met een ruimtelijk referentiekader. Dit kader is niet objectgericht, maar gebiedsgericht. Ook hierbij is het van belang dat cultuurhistorie een steeds belangrijker wegingsfactor wordt bij ingrepen in de ruimtelijke omgeving, anders gezegd een toetsingskader bij het opstellen van structuur- en bestemmingsplannen. Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad daarom de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld.

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwegen of in een later stadium een categorie 'groenmonumenten' aan de Erfgoedverordening zou moeten worden toegevoegd.
- In voorkomende gevallen bij bouwvergunningaanvragen voor monumenten een bouwhistorisch onderzoek verlangen.
- In samenspraak met de monumentencommissie Hûs en Hiem een aangepaste werkwijze vaststellen voor de beoordeling van bouwvergunning aanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten.
- De gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota.
- Bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoed beleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

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

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

aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m² toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m² en in het buitengebied 200m² worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². De afstand ten opzichte van de voorgevel bedraagt ten minste 1 meter.

beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Op grond van het beleid is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

Logiesverstrekking:

Behalve beroepsuitoefening-aan-huis wordt bij woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij bedrijfswoningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan deze mogelijkheid worden toegestaan indien de ruimte die hierdoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

3.2.10 Integrale Detailhandelsvisie Heerenveen 2011

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Integrale detailhandelsvisie gemeente Heerenveen 2011 vastgesteld. Deze visie bevat ondermeer het beleid dat de gemeente wil hanteren bij de vestiging van de detailhandel. Ten aanzien van onderhavig plangebied wordt in de visie gesteld dat er in het dorp Oudeschoot ruimte is voor een kleine buurtsuper. Deze winkel met een oppervlakte van circa 200m² is intussen ook gerealiseerd. Deze voorziening dient vooral als ontmoetingsplek en biedt "beschermde werkgelegenheid"

en zal niet of nauwelijks concurrerend zijn voor andere winkelvoorzieningen. De behoefte van de bewoners komt overeen met de resultaten van een onderzoek van de Leeuwarder Courant (Krimpdossier 2010) dat aangeeft dorpsbewoners een supermarkt en een dorpscafé de belangrijkste voorzieningen vinden. Dit initiatief voor een buurtsuper draagt bij aan beide behoeftes en zou ook in andere dorpen mogelijk zijn zonder gevolgen voor de distributieve ruimte.

3.2.11 Raadsbesluit deregulering (2012)

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

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

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

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

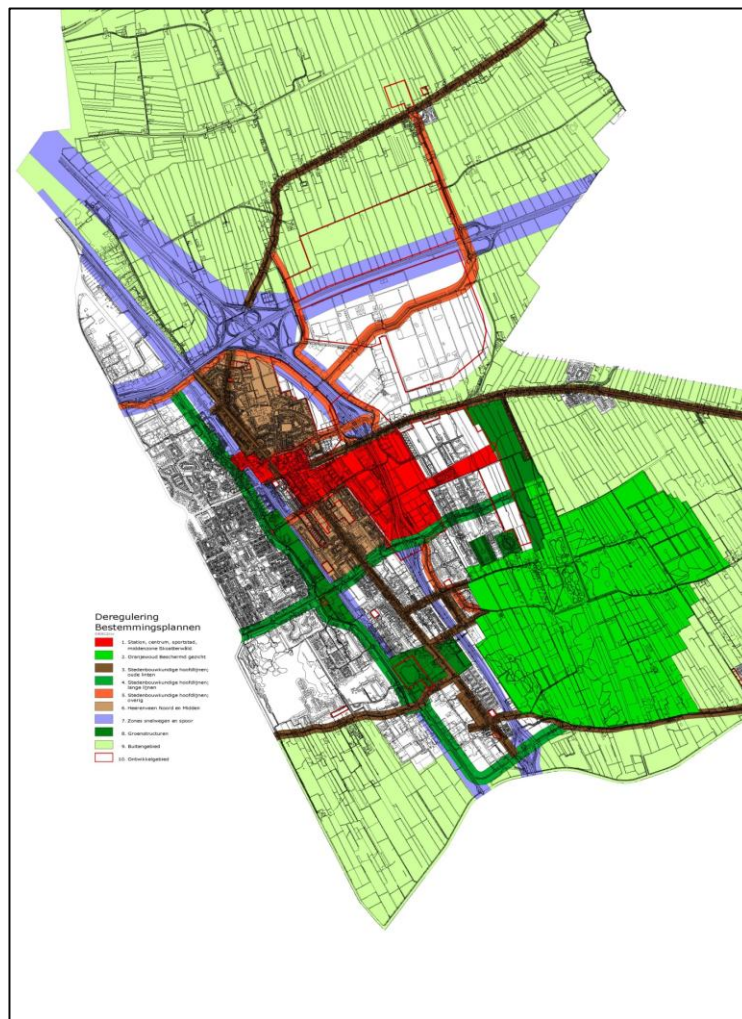
In de hier niet genoemde gebieden is daarentegen sprake van een basiskwaliteit. In de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen in combinatie met een luv welstandsbeleid. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan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

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht;
- bij het stellen van regels aan de situering en maatvoering van bouwwerken wordt uitgegaan van hetgeen maximaal aanvaardbaar is;
- percelen met de bestemming maatschappelijk worden mede bestemd voor: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en overheidsdoeleinden;
- ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant) gelden ruimere regels waarbij aansluiting wordt gezocht bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen;
- de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op 1 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelsgrens worden geplaatst, vervalt, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vervalt;
- in de bestemming Water vlonders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever;

Voor het welstandsbeleid geldt dat op basis van de hierboven beschreven gebiedsgerichte benadering wordt gediifferentieerd in de mate van welstandstoezicht. Afhankelijk van de kwaliteit en bijzondere kenmerken van de bebouwing is sprake van "regulier welstandstoezicht" (niveau 1), licht welstandstoezicht (niveau 2) of luw welstandstoezicht (niveau 3). Insteek is dat per gebied bekeken wordt wat de essentiële kwaliteiten zijn en dat alleen voor deze zaken criteria worden opgesteld. In de opsomming van de bijzondere gebieden is sprake van regulier of welstandstoezicht. In de niet-genoemde gebieden is sprake van luw welstandstoezicht.

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

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



Afbeelding 8 overzicht van gebieden met een basiskwaliteit en een hogere kwaliteit

Het plangebied is overwegend aangemerkt als gebied waar sprake is van een basiskwaliteit en waar volstaan kan worden met een aantal basisregels.

Het bebouwingslint van de Marktweg-Wolvegasterweg alsmede van de oude Schoterlandseweg-Kolfbaan is echter aangewezen als "stedenbouwkundige hoofdlijnen-oude linten". Vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur zijn dit belangrijke dragers met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld. In de regeling kan dit karakter beschermd worden door bijvoorbeeld sturing van de situering van hoofdgebouwen. Vanuit de specifieke cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van deze zone "stedenbouwkundige hoofdlijnen-oude linten" geldt voor dit deel van het plangebied het uitgangspunt om de specifieke kenmerken van het bebouwingslint te behouden. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat het grootste gedeelte is aangemerkt als 'wit gebied'. Dat wil zeggen dat er sprake is van een basiskwaliteit, op grond waarvan de regeling in het bestemmingsplan zich kan beperken tot enkele basisregels.

3.2.12 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 8 weergegeven visiekaart 'De kracht van Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'kaart van welstandsniveaus'.



Afbeelding 9 Kaart welstandsniveaus (bron: Welstandsnota 2013)

De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. In de welstandsnota worden verder drie welstandsniveaus onderscheiden: - regulier, - licht en - luw (alleen excessen) Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria.

Onderscheiden worden de volgende gebieden en niveaus:

- Niveau 1:
 - Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone
 - Skoatterwâld
 - Het Oranjewoud Beschermd gezicht
 - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
 - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees
 - Groenstructuren – deels

- Niveau 2:
 - Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen

- Heerenveen Noord en Midden
 - Zichtzones bedrijventerreinen
 - Groenstructuren(deels)
 - Buitengebied
- Niveau 3:
 - Overig gebied
 - witte gebieden ondermeer De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur),

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

4. DORPSVISIE OUDESCHOOT

4. 1 Inleiding

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

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

4. 2 Thema's dorpsvisie Oudeschoot

De dorpsvisie behandelt verschillende thema's. 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 duidelijk ruimtelijk component, andere liggen buiten de grenzen van het bestemmingsplan. De volgende zaken uit de dorpsvisie lenen zich mogelijk voor vertaling in het bestemmingsplan.

Bouwen en wonen

- Bebouwing aan de Marktweg, Wolvegasterweg, Schoterlandseweg en Kolfbaan behouden en beschermen. Ver- en nieuwbouwplannen toetsen op de inpasbaarheid binnen de omgeving.
- Nieuwbouw, al dan niet door middel van herstructurering (uitvindersonwijk).
- Opknappen huurwoningen aan de Peperstraat (i.c.m. nieuwbouw Brandenburg). Echter heeft herstructurering van de Peperstraat de voorkeur.
- Realiseren van een MFA. Hiermee zou een schoollocatie vrijkomen voor bijvoorbeeld nieuwbouw.

Verkeer

- Meer parkeerplaatsen realiseren, bijvoorbeeld door herinrichting parkeervakken James Wattlaan.

- Onderzoek naar nieuwe parkeerplaatsen achter de bebouwing en garageboxen op het terrein van Van der Schaaf.
- Carpoolplaats op kruising A32/N380 beter inrichten met fietsenstalling en bushalte. Tevens deze carpoolplaats beter bereikbaar maken voor fietsers.

Dorpsgrenzen

- Aanpassing dorpsgrens.
- De ijsbaan: hoort officieel bij Heerenveen-Zuid, maar wordt door Oudeschoot beschouwd als de hare.
- De grond bij het viaduct over de Tjonger tot aan de grens met Nieuweschoot: zou bij Oudeschoot moeten horen. Qua bestemming past dit beter bij Oudeschoot dan bij Heerenveen-Zuid (bedrijventerrein).

Bedrijven

- Komst dorpswinkel (supermarkt) om de leefbaarheid te behouden.
- Toestaan dan zich nieuwe bedrijven vestigen in Oudeschoot.
- Vermindering van het aantal bestemmingsplannen.
-

Sociale omgeving en leefbaarheid

- Realiseren van een MFA.
- Speelterrinen behouden en verbeteren.
- Ijsbaan behouden.

Recreatie en cultuur

- Komst van een fietspad en wandelpad.
- Het behouden van oude gebouwen.

Onderwijs

- Realiseren van een MFA.
- Stimuleren van nieuwbouw, zodat meer gezinnen met kinderen zich vestigen in Oudeschoot.
- Komst kinderdagopvang (MFA).

Sport

- Goede sportaccommodatie en multifunctioneel sportveld (MFA).
- De komst van een Johan Cruijff Court.
- Speelterrinen behouden en verbeteren.

Ouderen en zorg

- Nieuwbouw van ouderen-/aanleunwoningen of aanpassen van de bestaande woningen.
- Komst van voorzieningen en diensten zoals pinautomaat, supermarkt en een activiteitenruimte (MFA).

Jeugd

- Fietspaden aan de Marktweg.
- Om de verhoudingen in het dorp in evenwicht te krijgen, moeten er meer woningen gebouwd worden om de komst van gezinnen te stimuleren.

- Realiseren van een MFA.
- Sportveld met hangplek (evt. i.c.m. de ijsbaan).
- Meer basisvoorzieningen zoals een supermarkt en pinautomaat.

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 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.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1 Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeenten, moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving (omgevingsfactoren) en waar door de wetgeving ook regels aan worden gesteld.

5. 2 Milieuhinder

Bedrijfshinder

Het plangebied betreft in overwegende mate een woongebied. Daarnaast komt verspreid over het plangebied ook bedrijvigheid voor. Deze zijn vooral gevestigd langs de Schoterlandseweg en de Marktweg. Hier is dus sprake van een gebied met een gemengd functiepatroon.

Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat. Daarom worden alleen die bedrijven toegestaan die in nabijheid van woningen kunnen worden uitgeoefend zonder onevenredige milieuhinder te veroorzaken. Het gemengde functiepatroon van de Schoterlandseweg en de Marktweg vereist een op dit gebied toegespitste benadering. Daarom is gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen aanbevelingen voor gemengde gebieden. Deze indeling maakt onderscheid naar functies die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 1) en functies die alleen bouwkundig gescheiden van woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 2).

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

Deze benadering geldt behalve voor bedrijven ook voor maatschappelijke voorzieningen. Via enkele afwijkingsbevoegdheden kan flexibel op veranderende omstandigheden worden ingespeeld.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen ondergaan vanwege het wegverkeerslawaaï. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden.

Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h. Hier is akoestisch onderzoek achterwege gelaten. Voor de delen die niet zijn aangewezen als 30 km/h-zone is - om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai - een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹).

Hieruit komt naar voren dat bij een aantal wegen in en nabij het plangebied de 48 dB-contour op enige afstand buiten de weg ligt en dat er woningen binnen deze 48 dB-contour vallen. Voor zover de voorgevel van deze woningen naar de betrokken wegen zijn gekeerd, is sprake van een bestaande situatie. Aangezien het bestemmingsplan niet recht voorziet in het toestaan van nieuwe woningen, is er daarom geen strijdigheid met de Wet Geluidhinder.

5.2.1 Geluidsgevoelige functies

Behalve woningen zijn er ook andere voorzieningen die door de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig zijn aangemerkt. Het betreft hier de objecten genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder: een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting en een kinderdagverblijf. De nieuwvestiging van één van deze voorzieningen of een uitbreiding daarvan in de richting van de weg of spoorweg kan – indien dit niet reeds op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk was - alleen worden toegestaan, indien de geluidsbelasting van deze voorzieningen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. De nieuwvestiging van deze 'geluidsgevoelige functies' of uitbreiding daarvan in de richting van een weg of spoorweg, is daarom voorzover gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijking kan alleen worden toegepast indien wordt voldaan de maximale geluidsbelasting van de Wet geluidhinder dan wel een hogere geluidswaarde wordt vastgesteld.

5.3 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 een ieder 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

¹ Akoestisch onderzoek ligging 48 dB geluidscontour wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan Oudeschoot, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, Juli 2009. (bijlage 1)

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 4 km rondom het plangebied zijn beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend in 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.



Afbeelding 10 Fragment atlas beschermde natuurgebieden (Bron: Ministerie van EL&I)

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 onderzoeksplicht is gelegen in de Flora en Faunawet.

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 uitvoer-

baarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd.

5. 4 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.

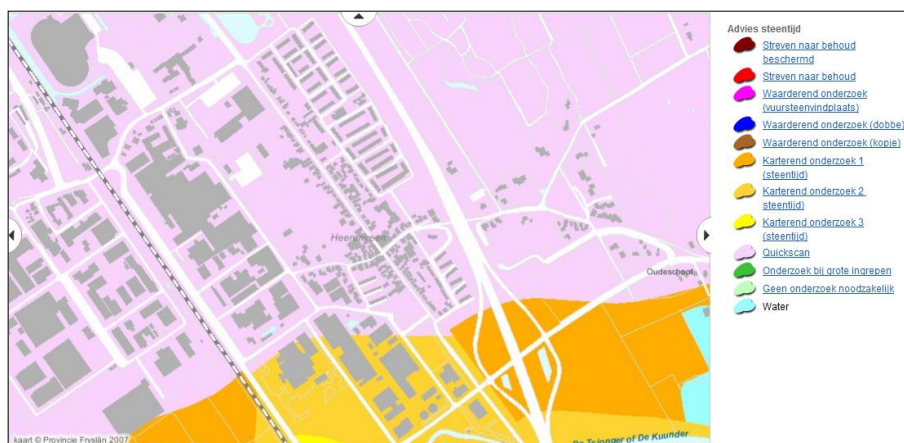
Het verdrag van Malta is inmiddels verwerkt in de Monumentenwet 1988. Deze wet verplicht de gemeente om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) 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.

Advies steentijd – bronstijd

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geeft de FAMKE, voor wat betreft de periode 'steentijd-bronstijd' aan, het vermoeden aan dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dat dit niet met zekerheid is te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

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

Tot slot geeft de FAMKE nog aan dat in het zuidwesten van het plangebied vermoed wordt dat er in dit gebied zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden. Deze zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Bij ingrepen van meer dan 2500 m² beveelt de provincie aan om een karterend (boor) onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Abbeelding 11 Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

Advies IJzertijd – middeleeuwen

Voor het hele plangebied geldt wordt vermoed dat er zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

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

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een ruimtebeslag van meer dan 2500 m². Daarom kan voor wat betreft die delen van het plangebied waarvoor een ondergrens van 2.500 m² geldt, van onderzoek worden afgezien.



Afbeelding 12 Fragment FAMKE periode ijertijd – middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

5. 5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als op het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgevonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen. Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In nieuwe situaties bedraagt voor kwetsbare objecten de grenswaarde van het PR 10^{-6} /jaar.

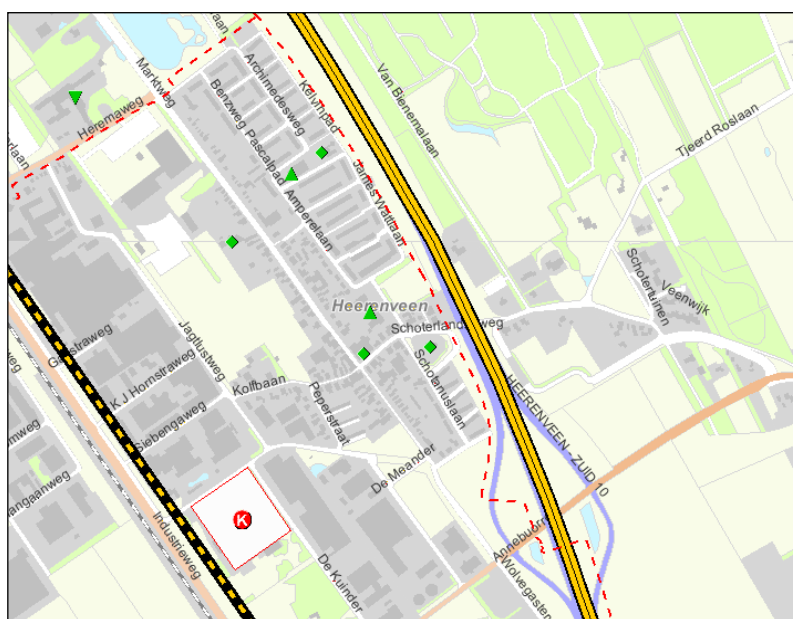
Het GR is de kans dat per jaar een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en dichtheid van de bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang.

Het invloedsgebied is het gebied waarop de groepsrisicobeoordeling van toepassing is en personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens (1% kans op overlijden door een incident).

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moet de gemeente het groepsrisico betrekken

bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, geldt altijd een verantwoordingsplicht. Omdat het bestemmingsplan “Oudeschoot” consoliderend van aard is en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, kan bij de verantwoording worden volstaan met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding, deze verankering van de personendichtheid is noodzakelijk om te voorkomen dat het groepsrisico ongewenst kan toenemen;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.



Afbeelding 13 Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

Ten aanzien van de laatste twee aspecten heeft het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat gesteld om een advies uit te brengen. Dit advies is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt tevens een zakelijk rechtstrook bestemd.

Risicobronnen

In en nabij het plangebied “Oudeschoot” zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de A32;
- Buisleidingen N-500-20-KR-008-1 en N-500-20-KR-008-02, met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar;
- Buisleiding N-500-17-KR-001, met een diameter van 4 inch en een werkdruk van 40 bar.

5.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen over de A32

Net buiten het plangebied ligt de autosnelweg A32. Over de weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgeboden risico (PR) vervoer over de weg

Het huidige beleid over de afweging van veiligheidsbelangen in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per (vaar)weg of per spoor is momenteel nog verwoord in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van 2004 (aangepast 2010). In de circulaire zijn de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico aangegeven. Deze circulaire wordt vervangen door een wettelijke regeling in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit Transportroutes externe veiligheid. Deze wettelijke regeling voorziet o.a. in een Basisnet Spoor en in een Basisnet Water.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A32 is, volgens de rapportage Basisnet Weg het PR binnen het plangebied lager dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar (de kans van één op 1.000.000). Evenmin is er sprake van saneringssituaties. Uit de rapportage Basisnet Weg blijkt verder dat het GR langs de A32 ter plaatse van het bestemmingsplan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner is dan een laagst aangegeven waarde van 0,1 keer de oriënterende waarde. Langs dit wegvlak is daarom geen relevant GR aanwezig, ook niet bij een hoge groeiprognoze.

PlasbrandAandachtsGebied (PAG)

Indien bij een ongeluk met vloeibare brandstoffen een plasbrand ontstaat, kan dit binnen een zone van circa 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. Het transport van vloeibare brandstoffen over de A32 is echter zodanig beperkt, dat de A32 vanuit het Basisnet niet wordt aangewezen als een vervoersroute waarlangs een PAG moet worden ingesteld.

5.5.3 Aardgastransportleidingen

Langs het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie. Langs de A32 loopt een hogedruk aardgasleiding met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. Binnen het invloedsgebied is een aantal kwetsbare objecten gesitueerd.

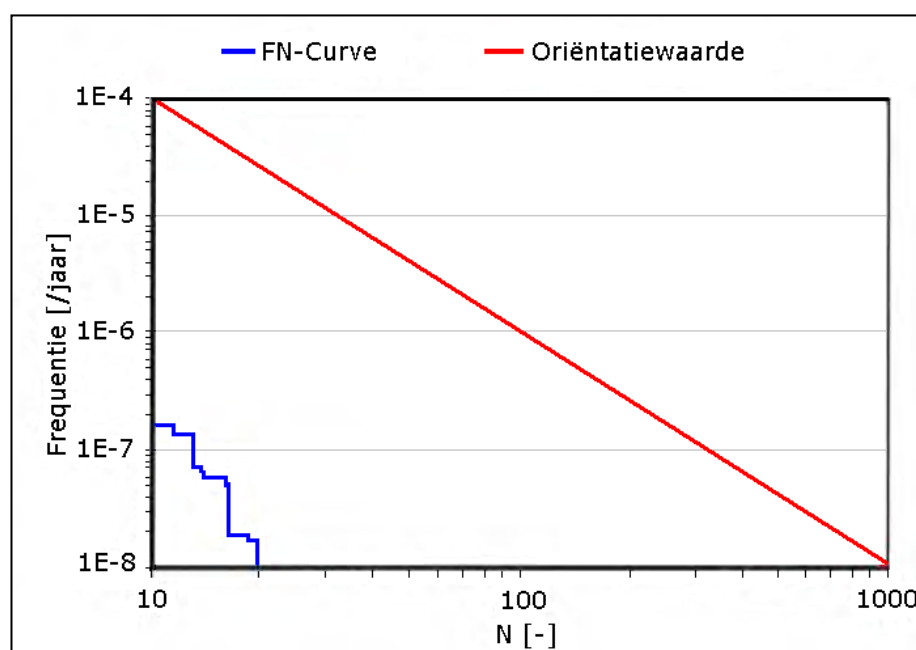
Aan de noordzijde van het plangebied is in oost-westelijke richting hogedrukaardgasleiding aanwezig met een diameter van 4 inch en een werkdruk van 40 bar. De buisleiding heeft een invloedsgebied van 45 meter. Ook binnen het invloedsgebied van deze leiding zijn in dit plangebied enkele kwetsbare objecten gesitueerd.

Ten aanzien van deze gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Dit besluit is per 1 januari 2011 in werking getreden. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan grensen en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR).

Op grond van het Bevb geldt voor het PR dat er binnen de 10^{-6} risicocontour geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Er is geen PR 10^{-6} contour aanwezig is met betrekking tot deze gasleidingen. De PR 10^{-6} contouren vanwege deze leidingen liggen op de leidingen zelf. Voor dit onderdeel voldoen de leidingen aan de eis van het Bevb.



Afbeelding 14 FN-curve van het worstcase-segment van aardgastransportleiding N-500-20-KR-006 t/m 010. (overschrijdingsfactor groepsrisico is 0,00) (Bron: Gasunie N.V.)

Groepsrisico

Ook de hoogte van het groepsrisico langs de aardgastransportleiding is berekend. Hiervoor is het tracé in segmenten van één kilometer onderverdeeld. Ter plaatse van het segment dat het hoogste risico op zou leveren, is het risico bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het groepsrisico ter plaatse is minder dan 1% van de oriënterende waarde.

Vanwege het feit dat er kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied zijn gesitueerd, dient het groepsrisico wel te worden verantwoord. Deze verantwoording richt zich op de volgende aspecten.

- De personendichtheid in het invloedsgebied;
- De mogelijkheid tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

5.5.4 Verantwoording Groepsrisico

Personendichtheid

Vanwege het consoliderend karakter van dit bestemmingsplan blijven deze dichtheden in de toekomst ongewijzigd.

Bestrijding en beperking van rampen

De Regionale Brandweer heeft in haar advies aangegeven dat er in het plangebied voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen voorhanden is. De opkomsttijd bedraagt circa 10-11 minuten. Dit voldoet niet aan de normen in het besluit Veiligheidsrisico's, te weten 8 en 10 minuten. De regionale brandweer geeft aan dat vanwege dit aspect zelfredzaamheid zeer belangrijk is bij een mogelijk incident met gevaarlijke stoffen.

De lokale brandweer geeft verder aan dat de landelijk vastgestelde vereiste opkomsttijd in vrijwel heel Friesland niet wordt gehaald. Daarom bereidt het regionale bestuur momenteel een besluit voor dat een afwijking van de wettelijke norm voorstelt. Het besluit houdt in dat Friesland (uitgezonderd van de stad Leeuwarden) 1½ keer de wettelijk toegestane norm wordt geaccepteerd, met als voorwaarde dat geïnvesteerd wordt in compenserende maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit 'Brandveilig Leven' (een afgeleide van community safety), waarbij focus op brandpreventie in alle lagen van de samenleving wordt gelegd (onderwijs op scholen, voorlichting, oefenen van de brandweer met organisaties, actieve rol BHV, et cetera). Het concept Brandveilig Leven krijgt voor Heerenveen nadere uitwerking en borging in het Brandweerbeleidsplan.

Bereikbaarheid

Binnen het invloedsgebied komen functies voor met verminderd zelfredzame personen: basisscholen, een peuterspeelzaal, twee kerken en een buurtcentrum. De omvang van deze functies is gestabiliseerd. Een uitbreiding van de bebouwing is volgens het huidige bestemmingsplan uitgesloten. Buiten deze locaties zijn geen functies met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebieden van risicobronnen aanwezig. Verder is er in het plangebied geen hoogbouw aanwezig. Ook heeft het gebied vluchtwegen in meerdere richtingen, die deels van de risicobron afliggen.

Conclusie

De gemeente oordeelt mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico. Er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht op basis van de volgende gronden:

- Het groepsrisico blijft in het hele plangebied kleiner dan 0,1* de oriënterende waarde;
- Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij geen wijzigingen mogelijk worden gemaakt ten aanzien van risicobronnen en/of risico-ontvangers en personendichtheden in het algemeen;
- Ook bij toekomstige ontwikkelingen wordt een toename van het aantal verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied zonder adequate maatregelen niet toegestaan. Dit geldt zowel voor de

bestaande kwetsbare objecten als andere locaties binnen de invloedsgebieden.

Het betreft hier een bestaande situatie waarbij de inhoud van het bestemmingsplan geen negatieve invloed op het groepsrisico heeft. De algemene conclusie luidt dan ook dat het niveau van het groepsrisico in het bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

5.6 Water

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

In het kader van de watertoets is contact gezocht met het Wetterskip Fryslân. Het advies van het Wetterskip over het plangebied Oudeschoot luidt als volgt:

Compensatie oppervlaktewater

Het Wetterskip hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het een toename van verhard oppervlak betreft. Voor het inbreidingsplan van 12 woningen aan de Meander/Wolvegasterweg blijkt dat 10% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in de vorm van aanleg van nieuw oppervlakte water. Het Wetterskip verzoekt dan ook deze waterpartij als zodanig in te bestemmen.



Afbeelding 15 Fragment Watertoetskaart (Bron: Wetterskip Fryslân)

Stedelijke wateropgave

Uit het onderzoek naar de stedelijke wateropgave voor de gemeente Heerenveen blijkt dat er een opgave is voor zowel de gemeente als Wetterskip Fryslân. Enerzijds blijkt dat de Uitvindersbuurt een gebied is met een hoge aansluitingsgraad op de riolering. Daardoor is er geregeld sprake van water op straat, wat leidt tot hinder. De gemeentelijke opgave bestaat uit het afkoppelen van verharde oppervlakken. Anderzijds is voor het peilgebied waar

het bestemmingsplan Oudeschoot deels invalt een opgave berekend om 0,55 hectare extra water te creëren. Dit is de opgave voor het Wetterskip. In overleg met de gemeente zal worden gezocht naar de ruimte/locatie om dit te realiseren.

Hoofdwatergangen

Aan de rand van het plangebied langs de Schoterlandseweg ligt een hoofdwatergang in beheer en onderhoud van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatergang dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor het Wetterskip 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 het Wetterskip worden gerealiseerd. Gezien de ligging van deze hoofdwatergang in het landelijke gebied is het voor het Wetterskip niet een vereiste dat deze watergang op de plankaart als 'water' wordt bestemd.

Rioolgemalen en persleidingen

In het plangebied zijn geen rioolgemalen in eigendom, beheer en onderhoud van het Wetterskip. Wel kruist een persleiding van het Wetterskip het plangebied ter hoogte van de Wolvegasterweg.

Boezemkaden

Een groot deel van Heerenveen-Zuid en Oudeschoot ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat de sloten, onder andere in het plangebied, onder vrij verval afwateren naar de Tjonger. De natuurlijke maaiveldhoogte maakt dat dit gebied niet door een fysiek aanwezige kade beschermd hoeft te worden tegen overstroming bij hoge waterstanden in de Tjonger.

5. 7 Luchtkwaliteit

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

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

5. 8 Bodemkwaliteit

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

- Marktweg 46 (olie-componenten);
- Marktweg 13A (olie-componenten);
- Wolvegasterweg 16-18 (olie-componenten);
- Schoterlandseweg 4 (olie-componenten).

In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2010 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat de bodem in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart als zone "Wonen" aangeduid, niet of nauwelijks is verontreinigd.

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Binnen het plangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Met name langs de as Marktweg-Wolvegasterweg is sprake van enkele (voormalige) tankstations/autobedrijven en/of olietanks. Door middel van een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Deze locaties dienen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst te zijn.

Relatie tot het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het plangebied. 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 plangebied 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.

Bodemsanering en grondverzet

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffensbesluit) het wettelijk kader.

6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

6. 1 Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om ten aanzien van de gebieden met een basiskwaliteit (zie paragraaf 3.2.11) binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundige-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven.

6. 2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en één algemene bestemming voor het openbaar gebied.

Ook de recente nieuwe ontwikkelingen hierin, zoals de geluidswal ten oosten van Rijksweg 32, de carpoolplaats en het fietspad tussen de Schoterschansweg en de Annebuoren worden in het plan opgenomen.

6. 3 Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het consolidatie. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, maatschappelijke functies) anderzijds. Binnen de niet-woonfuncties zet het bestemmingsplan in op een zo ruim mogelijke uitwisselbaarheid.

- **wonen**

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt daarom geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wél een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen winkel- of bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie of bij de herontwikkeling van enkele open terreinen in het plangebied, zoals ter plaatse van een voormalige boerderij aan de Schoterlandseweg (ten oosten van Rijksweg 32) en langs de Wolvegasterweg.

Tegelijkertijd wil het bestemmingsplan ook de ruimte bieden om de bestaande woningen uit te breiden of te verbeteren. Tevens wordt als uitvloeisel van het gemeentelijk beleid ruimte geboden voor beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit wordt bij recht toegestaan. Te-

vens wordt bij afwijking de optie geboden voor 'logiesverstrekking' bij woonhuizen. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functie ondergeschikt blijft ten opzichte van het wonen.

Voor bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintstructuur van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk onder één gelijke bestemming worden gebracht en binnen bepaalde grenzen vrij uitwisselbaar zijn. Deze grenzen worden bepaald door het gemeentelijk beleid en de randvoorwaarden die nodig zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij mag er in ieder geval geen verslechtering van het woon- en leefklimaat optreden.

- **bedrijven**

De toelaatbaarheid van bedrijven is afgestemd op het feit dat het hier een gebied betreft met een gemengd functiepatroon. Om die reden zijn bedrijven toegestaan welke op grond van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" in 'gemengde gebieden' kunnen worden uitgeoefend.

De maximale oppervlakte aan kantoren is vanwege het gemeentelijke kantorenbeleid beperkt tot 250m², tenzij het bestaande kantoren betreft met een grotere oppervlakte. Binnen dit kantorenbeleid is buiten het kerngebied alleen ruimte voor kleinere, lokaalgebonden, kantoren. Binnen de linten kunnen bedrijven worden uitgewisseld met detailhandel (tot een oppervlakte van ten hoogste 250m²) of maatschappelijke voorzieningen.

- **detailhandel**

Bestaande winkels zijn inbestemd, maar kunnen binnen de linten ook worden uitgewisseld met een bedrijfsfunctie of een maatschappelijke functie. De maximale verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel is begrensd op ten hoogste 250m² per bouwperceel.

- **maatschappelijke voorzieningen**

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

- **horeca**

Bestaande horeca is inbestemd. Daarbij zijn alle horecavormen toegestaan, met uitzondering van nachthoreca.

- **Recreatie-verblijfsrecreatie**

Voor het bestaande kampeerterrein direct ten oosten van Rijksweg 32 gaat het bestemmingsplan uit van een positieve bestemming, zodat hier de recreatieve functie gehandhaafd kan blijven. Daarbij sluit het bestemmingsplan voor wat betreft de mogelijke plaatsing van kampeermiddelen aan bij wat op grond van het beleid en het Besluit Omgevingsrecht is toegestaan. Daarnaast komt het bestemmingsplan tegemoet aan een initiatief om dit

kampeerterrein behalve de recreatiefunctie ook een functie toe te kennen op het gebied van 'begeleid wonen'.

6. 4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012

Bij de uitgangspunten voor deregulering in bestemmingsplannen is in de eerste plaats uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering van de gemeente. Het grondgebied van de gemeente is daartoe opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aangegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit behoort. Uit de gebiedsvisiekaart volgt dat het plangebied is opgedeeld in meerdere zones.

De oude lintstructuren (Marktweg, Wolvegasterweg en Schoterlandseweg zijn aangemerkt als "stedenbouwkundige hoofdlijnen-oude linten". Deze aanduiding '*Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten*' ziet op de vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur belangrijke dragers met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld.

In de regels van het bestemmingsplan wordt het bijzondere karakter van deze linten beschermd door de opname van de volgende bouwregels voor het hoofdgebouw:

- een maximale breedte van 12 meter;
- een maximale diepte van het hoofdgebouw van 15 meter
- één bouwlaag met kap met vrijheid in kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak)
- een minimale afstand van 3 meter (of de bestaande afstand indien deze minder bedraagt) ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens teneinde het gesloten of halfopen bebouwing beeld te behouden.
- In de gesloten lintbebouwing ten westen van Rijksweg 32 is de lintbebouwing met bouwstroken op de verbeelding aangegeven;
- In de (half-)open lintbebouwing ten oosten van Rijksweg 32 is grotendeels gewerkt met individuele bouwvlakken per woning. De variatie in onderlinge afstanden tussen (vrijstaande) woningen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven. Wel zijn – voor zover er ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens voldoende ruimte bestaat - de bouwvlakken aan weerszijden 3 meter ruimer gemaakt . Daarmee wordt enige ruimte geboden om bij vervangende nieuwbouw enigszins met de woning te kunnen schuiven.

De strook direct langs Rijksweg 32 is aangeduid als "zone langs snelwegen en spoor". Dit betreffen de representatieve zones langs grote infrastructuur. Beleid is hier gericht op neerzetten/handhaven van een herkenbaar bebouwingsbeeld in een bepaalde (grotere) schaal, zoals bijvoorbeeld eisen minimale maatvoering. Voor het onderhavige plangebied leidt dit niet tot specifieke regels.

7. JURIDISCHE OPZET

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

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

7.1 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek

7.1.1 Algemeen

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP 2008 zorgt er voor dat nieuwe bestemmingsplannen alle dezelfde structuur en opbouw kennen. Hierdoor ontstaat er een uniform geheel, wat de rechtsgelijkheid voor burgers ten goede komt en de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning alsmede de handhaving van bestemmingsplannen vergemakkelijkt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De regels zijn gekoppeld aan de verbeelding. Deze vormen het juridische bindend deel van het bestemmingsplan.

7.1.2 Wijze van bestemmen

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

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

Aanvullende werking bouwverordening

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

7.1.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het raadsbesluit van 11 juni 2012 bepalend geweest voor inhoud van het plan. Aan het raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit is de regeling in het bestemmingsplan beperkt tot de in het raadsbesluit opgenomen basisbeginselen (zie paragraaf 3.4.2.).

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

Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)

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

7. 2 Toelichting planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3 - Algemene regels;

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.
In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

7.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2008 voorgeschreven definitiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere bestemmingsplan gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die voorheen in onze bestemmingsplannen niet werden gehanteerd.

Wijze van meten (artikel 2)

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

7.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding bevat hoofdstuk 2 een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen de grenzen van het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Met uitzondering van de bouwvlakken binnen de woonbestemmingen, zijn de bouwvlakken zoveel mogelijk ontleend aan het geldende bestemmingsplan.

Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2008 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

Agrarisch-cultuurgrond (artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch-cultuurgrond’ heeft betrekking op enkele percelen grond in het plangebied welke onbebouwd zijn gebleven en voornamelijk als grasland worden gebruikt en al dan niet ook voor het houden van dieren. De regels van deze bestemming zijn gericht op het handhaven van dit grasland. Daarom mogen er geen gebouwen worden gebouwd en is het oprichten van andere bouwwerken alleen beperkt mogelijk. Eén van deze percelen heeft tevens een functie als terrein voor de Skoattermerke. Dit is tot uitdrukking gebracht door dit perceel de aanduiding “evenemententerrein” toe te kennen. Daar is eveneens een regel aangekoppeld dat dit gebruik voor ten hoogste 5 dagen per jaar mag plaatsvinden. Ook is een omschrijving van het begrip ‘evenement’ in de regels opgenomen.

Op voorhand is het al dan niet gedeeltelijk bebouwen van één deze graslanden met woningen niet uitgesloten. Het betreft het perceel ten zuiden van Wolvegasterweg 22. Burgemeester en wethouders zijn daarom bevoegd om – mits aan de daarbij gestelde voorwaarden wordt voldaan – het bestemmingsplan daarop aan te passen. Daarvoor dient dan wel een wijzigingsprocedure te worden doorlopen, zoals deze is beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Bedrijf (artikel 4)

De bestemming ‘Bedrijf’ regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van enkele bedrijfspanden die net achter het bebouwingslint liggen. Het bestemmingsplan kent voor deze panden een consoliderend karakter. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 alsmede – daar waar sprake is van een bedrijf in een hogere categorie – het desbetreffende bedrijf. Dit bedrijf mag worden voortgezet, maar mag alleen worden uitgewisseld met een bedrijf uit categorie 1 of 2. Binnen deze bestemming is detailhandel ook toegestaan, maar alleen in beperkte mate. In de gebruiksbepaling is daarom opgenomen dat een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 250m² als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd onder categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijven, maar die naar aard en invloed wel daarmee te zijn vergelijken. Het is noodzakelijk om dit per afwijking toe te regelen omdat dit niet van tevoren in algemene zin kan worden bepaald. Een en ander moet namelijk per geval worden beoordeeld en een afwijkingsbevoegdheid is daartoe een geschikt instrument.

Bedrijf-nutsvoorzieningen (artikel 5)

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel 1 sub 44 worden omschreven. Behalve voorzie-

ningen voor de gas-, water- en elektriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om zaken als rioolgemalen of voorzieningen voor de telecommunicatie.

De grenzen van deze bestemming worden bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. De maximale bouwhoogte is per bestemmingsvlak verschillend

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter om het dergelijke voorzieningen afdoende te kunnen afschermen. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5 m.

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

Gemengd (artikel 6)

De bestemming 'Gemengd' ziet op de winkel- en bedrijfspanden langs de Marktweg en de Schoterlandseweg (ten westen van Rijksweg 32). Deze bestemming biedt een algemene gebruiksregeling waarbij deze panden voor uiteenlopende functies gebruikt mogen worden. Daarnaast is per bouwperceel één woning toegestaan. Dat kan een bedrijfswoning zijn, maar dat hoeft niet. Bij afwijking kunnen meer woningen worden toegestaan

Deze gebiedsbestemming 'Gemengd' is dus een verzamelbestemming die van toepassing is op alle percelen waar ingevolge dit bestemmingsplan meerdere functie mogen worden gevestigd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het streven van de gemeenteraad naar flexibele bestemmingsplannen. Voordeel hiervan is dat bij functiewijzigingen geen planologische procedure behoeft te worden doorlopen. Randvoorwaarden voor deze functieuitwisselingen worden gevormd door het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van detailhandel) en de milieuhygiëne. Uitgangspunt daarbij is dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen verslechtering mag optreden in de milieusituatie.

Op deze wijze zijn binnen deze bestemming de volgende functies toelaatbaar:

- bedrijven in milieucategorie 1;
- bedrijven in een hogere milieucategorie (in bestaande situaties);
- detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1;
- horeca (in bestaande situaties);
- wonen;
- wijnproeverij (t.h.v. Marktweg 46);

In deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven (en maatschappelijke voorzieningen) toe te staan die niet zijn genoemd in de bijlage(n), maar die naar aard en invloed wel daarmee te zijn vergelijken. Het is noodzakelijk om dat per afwijking toe te regelen omdat dit niet van te voren in algemene zin kan worden bepaald. Een en ander moet namelijk per geval

worden beoordeeld en een afwijkingsbevoegdheid is daartoe een geschikt instrument.

In een enkele situatie komt een bedrijf voor dat qua milieubelasting in een hogere categorie valt dan categorie 1. Dit bedrijf is specifiek inbestemd en mag worden voortgezet. Bij bedrijfsbeëindiging mag het bedrijf echter alleen worden vervangen door een bedrijf of maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1.

In de gebruiksregels is zowel voor kantoren als voor detailhandel opgenomen dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 250m² dan wel de oppervlakte van de eerste bouwlaag indien de oppervlakte daarvan groter is. Deze maximale oppervlaktemaat is een uitvloeisel van het gemeentelijk beleid dat ter plekke alleen ruimte is voor bedrijven met een lokaal verzorgingsgebied. Dat geldt ook voor winkels en kantoren.

De bouwregels zijn afgestemd op de doorvertaling van de visiekaart deregulering (raadsbesluit van 11 juni 2012) De in paragraaf 6.4 genoemde bouwregels komen dan ook hier terug.

Het bestemmingsplan gaat – in overwegende mate - uit van consolidatie van de bestaande bouwregels. De bebouwing moet daarbij in het bouwvlak worden gebouwd en voor de lintbebouwing is aansluiting gezocht bij de bouwregels voor de historische bebouwingslinten, zoals omschreven in paragraaf 6.4 en is toegelicht bij artikel 16.

Groen (artikel 7)

De bestemming “Groen” heeft betrekking op vier onderscheiden delen van de openbare ruimte en beoogt een globaal beheerskader hiervoor te bieden. In de eerste plaats wordt hiermee de hoofdgroenstructuur van een passende bestemming voorzien. In de tweede plaats heeft deze bestemming betrekking op zaken zoals plantsoentjes, spelterreintjes, trapveldjes en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming. In de vierde plaats vallen waterpartijen die geen betekenis hebben voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit onder deze bestemming. Om het groene karakter van deze gebieden zoveel mogelijk te behouden, zijn gebouwen uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter. Om het plaatsen van speeltoestellen niet onmogelijk te maken, is de bouwhoogte van andere bouwwerken bepaald op maximaal 5 meter.

Met het oog op de geluidswal die recent is aangelegd op de gronden ten oosten van Rijksweg 32, zijn de gronden met de bestemming “groen” op deze plaats tevens voorzien van de aanduiding ‘geluidwal’. Ter plaatse kunnen ook andere geluidwerende voorzieningen worden opgericht.

Maatschappelijk (artikel 8)

Deze bestemming “Maatschappelijk” regelt de plaats-, wijk- en buurtgebonden voorzieningen in het plangebied, zoals de scholen, de kerken en de medische voorzieningen. Deze bestemming gaat uit van een vrije uitwisselbaarheid van deze maatschappelijke functies, maar biedt geen ruimte voor een uitwisseling met andere functies.

Alle percelen die voorzien zijn van de bestemming “Maatschappelijk” mogen worden gebruikt voor de volgende functies:

- onderwijs
- religieuze voorzieningen
- sociaal-culturele
- overheidsdoeleinden
- kinderopvang

Voor deze benadering is gekozen om snel en flexibel te kunnen inspelen op het vrijkomen van gebouwen met een maatschappelijke functie alsmede om een combinatie van functies in dergelijke gebouwen mogelijk te maken. Deze benadering spoot met het raadsbesluit van 11 juni 2012.

Gebouwen moeten in principe binnen het bouwvlak worden gebouwd. Kleinere gebouwtjes zoals bergingen of fietsenstallingen mogen tot een bepaalde maximale gezamenlijke oppervlakte ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

De situering van het bouwvlak is ontleend aan het geldende bestemmingsplan. Ook bij het bepalen de maximale goot- en/of bouwhoogte is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.

Een deel van de bouwvlakken ligt in de geluidszone van Rijksweg 32. De nieuwvestiging van geluidsgevoelige functies (zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijf) is hier alleen mogelijk nadat op grond van de Wet Geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld, hetzij voorafgaande aan de vaststelling van het plan, hetzij door middel van een binnenlandse afwijking. In het bestemmingsplan is daarvoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Hergebruik voor andere functies

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

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

Maatschappelijk-begraafplaats (artikel 9)

De bestemming 'Maatschappelijk-begraafplaats' is toegekend aan de twee begraafplaatsen die in het plangebied voorkomen: nabij de Skoattersjerke en aan de oostzijde van Rijksweg 32. De ruimte voor gebouwen is beperkt: enkel op de begraafplaats aan de oostzijde van Rijksweg 32 zijn gebouwtjes toegestaan voor onderhoud en beheer tot een maximale oppervlakte van 50m². Op de andere begraafplaats zijn deze vanwege de monumentenstatus van de kerk niet toegestaan.

Recreatie-verblijfsrecreatie (artikel 10)

Het bestaande kampeerterrein aan de Van Bienemalaan valt onder de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. De bestaande gebouwen, met inbegrip van de bedrijfswoning zijn met een bouwvlak op de verbeelding aangegeven, waarbij de bestaande plaats van de bedrijfswoning via een aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven.

Dit laatste is een gevolg van het feit dat een bedrijfswoning een geluidsgevoelig object is. Alleen voor zover het een bestaande situatie betreft, wordt nu er voldaan aan de Wet Geluidhinder. Nieuwe situaties kunnen alleen worden toegestaan indien en voor zover er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde op grond van de Wet Geluidhinder.

Voor de situering van de kampeermiddelen, (stacaravans, chalets, trekkershutten e.d.) gelden geen situeringeisen of maximale aantallen in het bestemmingsplan. Wel bevat het plan bepalingen omtrent afmetingen van deze kampeermiddelen. Deze zijn ontleend aan het beleid van de gemeente en het Besluit Omgevingsrecht. De oppervlakte per kampeermiddel bedraagt ten hoogste 70m² en de hoogte 4,5 m.

Recreatie-Volkstuinen (artikel 11)

Het volkstuinencomplex wordt geregeld met de bestemming "Recreatie-Volkstuinen". De bouwregels bieden de mogelijkheid om per volkstuinen enkele kleine bouwwerkjes te realiseren. De gezamenlijke oppervlakte van bebouwing per volkstuin mag niet meer dan 10m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt.

Verkeer (artikel 12) en Verkeer-verblijf (artikel 13)

De beide hier genoemde bestemmingen hebben betrekking op de verkeersstructuur. Hierbij is de bestemming "Verkeer" bedoeld voor de hoofdwegstructuur en ligt het accent op de verkeersafwikkeling. De bestemming "Verkeer-verblijf" is bedoeld voor de woonstraten en hier ligt het accent op de verblijfsfunctie. Het verschil tussen de beide bestemmingen is gelegen in de doeleindenomschrijving. Gebouwen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan.

Wonen-1 (artikel 14), Wonen-2 (artikel 15), Wonen-Lintbebouwing 1 (artikel 16) en Wonen-Woongebouw (artikel 17)

Deze bestemmingen hebben betrekking op de belangrijke functie in het plangebied, namelijk het wonen.

De bestemming “Wonen-Lintbebouwing-1” regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen in het lint langs de Marktweg, de Wolvegasterweg en de Schoterlandseweg.

De bestemming “Wonen-1” en “Wonen-2” hebben betrekking op grondgebonden woningen buiten de linten (de ‘witte gebieden’, zie paragraaf 6.4), waarbij Wonen-1 ziet op woningen van één laag met kap en Wonen-2 op woningen van twee lagen met kap. “Wonen-Woongebouw” heeft betrekking op gestapelde woningen en appartementengebouwen.

Wonen-Lintbebouwing 1

Zoals in hoofdstuk 6.4 is opgemerkt, bevat het bestemmingsplan aanvullende regels om de bijzondere kwaliteit van de oude bebouwingslinten te waarborgen. Deze kwaliteit komt tot uitdrukking in het (half-)open bebouwingsbeeld, deels één bouwlaag met kap, variatie in kapvormen en relatief smalle en diepe woningen. Vooral ten oosten van Rijksweg 32 komen daar nog de vrije ligging op de kavel en wisselende afstanden ten opzichte van de weg bij. In de bouwregels is dit beeld vertaald. Deze leggen voor het hoofdgebouw de gevelbreedte vast op maximaal 12 meter en de diepte van het hoofdgebouw op maximaal 15 meter. Daarnaast geldt er een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van drie meter.

De afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet overal drie meter. Daarom is in de regels opgenomen dat wanneer de afstand minder bedraagt dan drie meter (bijvoorbeeld wanneer er tot op de perceelsgrens is gebouwd), uitgegaan kan worden van de bestaande afstand. De variatie in kapvormen komt tot uitdrukking in het toestaan van verschillende kapvormen, met elk een minimum en een maximum dakhelling. Deze kapvormen zijn in de regels aangegeven, waarbij deze in de begripsbepalingen nader zijn omschreven. Verder bedraagt de goothoogte ten hoogste 4 meter, behalve daar waar deze feitelijk meer bedraagt.

De hoofdgebouwen moeten verder in het bouwvlak worden gebouwd. Bij het toekennen van de bouwvlakken zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- per woning is een individueel bouwvlak toegekend, tenzij de afstand tussen twee woningen minder bedraagt dan acht meter, in dat geval zijn meerdere woningen in één bouwvlak samengevoegd;
- het bouwvlak is in principe drie meter breder dan de bestaande woning en wordt beëindigd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- het bouwvlak is maximaal 15 meter diep;
- per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aangegeven aantal woningen.

Wonen-1, Wonen-2

Uitgangspunt is om binnen deze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden. Deze moeten wel passen binnen dat-

gene wat stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar is. Binnen deze bestemmingen is daarom een systematiek gehanteerd met grote en royale bouwvlakken. De grenzen van deze bouwvlakken zijn daarbij afgestemd op de hoofdgebouwen. De voorzijde van de bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd en de achtergrens op de achterwaartse perceelsgrens. Twee of meer bouwvlakken die met de achtergrenzen aan elkaar aansluiten, zijn tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Voor deze bestemmingen is sprake van standaardmaatvoering: de maximale goothoogte bedraagt 4 m ('wonen-1') 6 m ('wonen-2') en de dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten zijn daarom niet op verbeelding aangegeven.

Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk zijn en daarom worden geen incidentele extra bouwlagen, geen afwijkende kapvormen en geen platte daken toegestaan. Daarom is er ook een minimale dakhelling voorgeschreven. Dat wil zeggen dat het hoofdgebouw van een kap moet worden voorzien. Uitzondering hierop zijn de woningen die projectmatig met een plat dak zijn opgeleverd. Deze woningen zijn met een aanduiding 'plat dak' op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding wil zeggen dat deze woningen niet van een kap behoeven te worden voorzien. De maximale goothoogte geldt dan als maximale bouwhoogte.

Wonen-Woongebouw

Incidenteel komt in het plangebied gestapelde bouw voor. Hierop ziet de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. Voor Wonen-Woongebouw verschilt de maximale bouwhoogte per locatie. De aangegeven bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie. Deze maximale maat is daarom wel per perceel op de verbeelding aangegeven. Om een ongewenste toename van het aantal woningen te voorkomen, wordt per bouwvlak ook het aantal woningen aangegeven. Dit aantal mag niet overschreven worden.

De beide mogelijkheden voor beroepsuitoefening-aan-huis worden niet geboden binnen de bestemming "Wonen-Woongebouw". Daar is voor gekozen omdat de uitoefening van deze functies binnen een woongebouw tot een verstoring van het woon- en leefmilieu kan leiden.

Bijbehorende bouwwerken

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

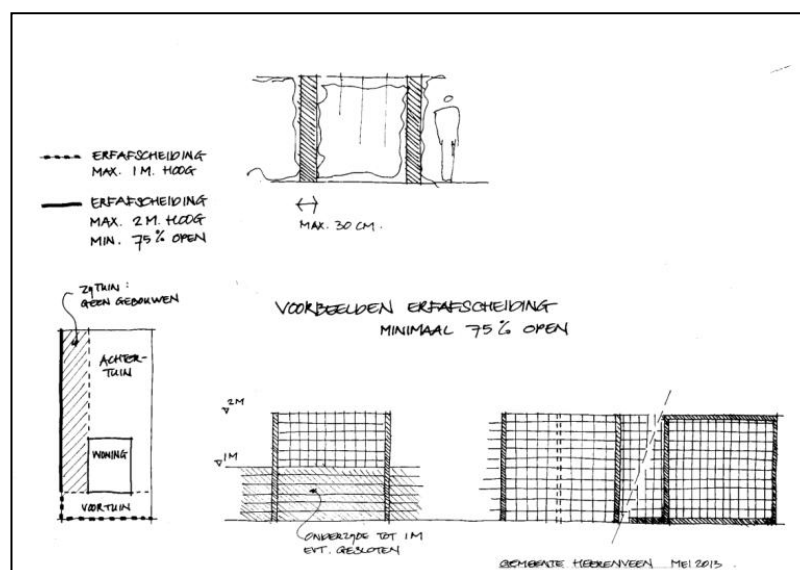
- een maximale oppervlakte van 50m², voor vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen: 100m², in het plangebied ten oosten van Rijksweg 32 is een afwijking mogelijk tot 150m²;
- voor monumenten is een afwijking mogelijk tot 150m², respectievelijk 200m²;
- een maximale goothoogte van 3,5 m;

- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;
- één meter achter de voorgevel en 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens indien en voor zover deze perceelsgrens aan het openbaar gebied toegankelijk grenst (binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2');
- één meter achter de voorgevel en achter of in lijn met de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel (in 'Wonen-lintbebouwing 1')

Erf- en terreinafscheidingen

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het principe dat de maximale hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt voor zover deze gebouwd worden voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 2 meter.

Voor de bestemming "Wonen-Lintbebouwing-1" gelden voor erf- en terreinafscheidingen die gebouwd worden in zijtuinen (dus wel achter de voorgevel maar niet achter de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel) en hoger zijn dan 1 meter aanvullende) welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de Welstandsnota 2013.



Afbeelding 16 Voorbeelden transparante schuttingen

Op grond van deze criteria zijn deze erfafscheidingen alleen toegestaan indien deze 'transparant' worden uitgevoerd. Kortweg komen deze criteria er op neer dat ten minste 75% van de lengte moet bestaan uit enigszins doorzichtig of transparant materiaal, zoals gaaswerk of daarmee gelijk te stellen materiaal en waarbij de niet doorzichtige delen niet breder mogen zijn dan 0,3 m per onderdeel, zoals aangegeven in afbeelding 16.

Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)

In de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald voor welke bouwwerken geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die onder alle omstandigheden vergunningsvrij zijn (art. 2) en bouwwerken die alleen vergunningsvrij is indien het bouwen daarvan in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art 3).

De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op deze regels. De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn namelijk zo vormgegeven dat ze ruimer zijn dan wat vergunningsvrij is toegelaten in artikel 2 van bijlage II van het Bor. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan een bouwwerk op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl dit bouwwerk reeds zonder omgevingsvergunning kan worden gebouwd.

De grenzen van de toepassing van artikel 3 van bijlage II het Bor zijn wel ruimer dan de bouwregels in dit bestemmingsplan. In een aantal gevallen zal voor dergelijke bouwwerken daarom wel een omgevingsvergunning nodig zal zijn.

Bijbehorende bouwwerken in zijtuinen valt niet in bijlage II van het Bor. Voor dergelijke bouwwerken is dus altijd een omgevingsvergunning nodig.

De aan het wonen gerelateerde functies

Binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en Wonen-lintbebouwing 1' is in beperkte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voor zover de gezamenlijke vloeroppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de wooneenheid met een maximum van 50m². Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om logiesverstrekking toe te staan. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van het college.

Leiding-gas (artikel 18)

De bestemming 'Leiding-gas' heeft betrekking op de beide gasleidingen in het plangebied en beschermt het leidingbelang. Daartoe zijn een aantal regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken opgenomen. Gebouwen zijn hier uitgesloten en bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover deze ten dienste van de leiding staan.

Bouwwerken welke niet ten dienste staan van de leiding zijn alleen toegestaan indien daar vanuit een doelmatig leidingbeheer geen bezwaren tegen bestaan, de veiligheid niet wordt geschaaf en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Het toestaan van bouwwerken is daarom aan een afwijking gekoppeld. Alvorens hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen, zal eerst advies moeten worden ingewonnen bij de beheerder van deze leiding.

Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. Deze kan echter alleen verleend worden indien dit ten niet koste gaat van de veiligheid van de leiding en de leidingbeheerder hiertegen geen bezwaar heeft.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 19)

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

Algemene bouwregels (artikel 20)

In dit artikel is aangegeven dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze regels zijn vooral van belang voor erkers, entreepartijen e.d. Ook is in dit artikel de aanvullende werking van de bouwverordening opgenomen. In principe zijn de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening niet van toepassing, behoudens ten aanzien van enkele specifieke onderwerpen.

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 21 geeft daar een nadere invulling aan door te bepalen wanneer van een dergelijke strijdig gebruik in ieder geval sprake is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In artikel 22 zijn enkele algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen die op hele bestemmingsplan van toepassing zijn.

In deze algemene afwijkingsregels is ook de zogenaamde 10%-regeling opgenomen. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de bouwregels opgenomen maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%. Deze regeling is bedoeld voor incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht om in geringe mate van de gegeven maten af te wijken. Alvorens deze afwijking toe te passen, zal bovendien een belangenafweging moeten plaatsvinden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 23)

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheid om burgemeester en wethouders de bevoegdheid toe te kennen het bestemmingsplan binnen de daarbij aan te geven regels, te wijzigen. Artikel 23 van de regels geeft daar een nadere invulling aan. Het voorkomt dat voor relatief onderge-

schikte aanpassingen in het bestemmingsplan een volledige bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Het bestemmingsplan houdt op deze manier rekening met de situatie waarin de functie van een gebouw wordt beëindigd en binnen de bestaande bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden.

7.2.3 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 24)

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenstemt met de regels in dit bestemmingsplan. De regeling is integraal overgenomen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregels (artikel 25)

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

7.2.4 Toelichting op de algemene toetsingscriteria

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

Woonsituatie:

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

Verkeersveiligheid:

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

Milieusituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. De toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen.

Externe veiligheid

Er dient ten aanzien van de plaats van (beperkt) kwetsbare objecten rekening te worden gehouden met de hoogte van het groepsrisico zoals aangegeven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Culturele waarden

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

Sociale veiligheid

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

7.2.5 Toelichting op het begrip 'bestaand'

In de regels wordt enkele malen verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzage legging van dit plan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan. Onder bestaande oppervlakte wordt tevens de ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde oppervlakte begrepen. De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie ver-

richt, waarbij op perceelsniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen en waarbij van alle panden foto's zijn gemaakt.

Bovendien beschikt de gemeente over recente luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen.

Vanuit die gegevens kunnen bijvoorbeeld de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor zover het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van de bouwplannen die in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgesomd. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan echter worden afgezien indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in een dergelijke bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan dat niet voorziet in bouw mogelijkheden zoals opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is verder dat bestaande bouwrechten door de gemeente worden gerespecteerd. Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig en vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Nota van uitgangspunten

Als eerste stap om te komen tot 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 26 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voordat deze Nota door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente de bewoners van het dorp Oudeschoot de gelegenheid geboden om zienswijzen op de inhoud van deze Nota van Uitgangspunten kenbaar te maken. Dit is gedaan op de volgende wijze.

Op 29 oktober 2009 heeft er een informatie- en inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in Wijkgebouw 't Centrum in Oudeschoot. Via een nieuwsbrief die huis-aan-huis is verspreid, zijn de inwoners van Oudeschoot hierover geïnformeerd. Tijdens deze avond is door de gemeente een toelichting gegeven op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Ook werd de gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Tevens is in de periode tussen de informatieavond en 6 december 2009 de gelegenheid geboden om (schriftelijk) op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten te reageren. In deze periode heeft de gemeente één reactie ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze reactie.

Zienswijze

Naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten is een schriftelijke reactie ontvangen. De indiener stelt de vraag of de gemeente bereid is een bouwvlak op te nemen op de achterzijde van het perceel Marktweg 68 te Oudeschoot, voor de realisering van een viertal woningen. De woningen zul-

len worden ontsloten aan de Benzweg. De mogelijke invulling op onderstaande schets weergegeven.

Reactie

Het perceel Marktweg 68 en omgevingsanalyse

De voorzijde van het perceel grenst aan de Marktweg, waar zich ook het woonhuis bevindt. De achterzijde van het erf grenst aan de Benzweg en is momenteel in gebruik als erf. Ter hoogte van de Benzweg is het perceel ongeveer 22 meter breed. Ter hoogte van de rooilijn van de naastgelegen woning is de kavelbreedte ongeveer 24 meter.

Aan de noordzijde grenst het erf aan een rij geschakelde woningen. Het bijgebouw behorende bij de woning staat op de erfgrens. Aan de andere zijde ligt een gebouw van KPN. Het gebouw ligt op grotere afstand van het perceel door de ligging van de oprit.

De Benzweg en de Amperelaan vormen de overgang van de achtererven van de Marktweg naar de Uitvindersbuurt. Aan de Benzweg en de Amperelaan is een afwisseling zichtbaar van stroken geschakelde woningen gerelateerd aan het patroon van de Uitvindersbuurt, deels in langsrichting en deels haaks op de weg. Daarnaast zijn op verschillende plekken en vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen met ruime tuinen gelegen.

Bestemmingsplan Heerenveen-Zuid

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen-Zuid' is het achtererf van het perceel Marktweg 68 niet voorzien van een bouwvlak. Door het ontbreken van een bouwvlak biedt het geldende bestemmingsplan niet de mogelijkheid op het achtererf woningen op te richten.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid en randvoorwaarden

Het is ruimtelijk goed voorstelbaar dat op deze onbebouwde plek woningbouw wordt gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen dienen aan te sluiten bij het afwisselende beeld van de Benzweg / Amperelaan, welke bestaat uit stroken en vrijstaande gebouwen. Bouwen in de rooilijn op ruime kavels is hierbij uitgangspunt voor deze locatie. De hoofdgebouwen dienen minimaal 3 meter uit de erfgrens te blijven. Ook de eventuele garages houden minimaal een meter afstand tot de erfgrens. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd. Gelet op de bovengenoemde uitgangspunten is een kavelmaat van 22 meter te klein voor het bouwen van 3 of 4 woningen. De locatie biedt voldoende ruimte voor één vrijstaande woning of twee woningen onder een kap. De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap. De woning(en) dienen een eenvoudige hoofdvorm te hebben en de nokrichting van de woning is vrij.

Woonplan 'De Ambitie'

In het Woonplan 'De ambitie plus' (2006) is het woningbouwprogramma tot en met 2015 opgenomen. In het woningbouwprogramma is een post opgenomen voor incidentele woningbouw. Per jaar biedt het woningbouwprogramma ruimte voor 15 woningen, die niet voorzien waren ten tijde van

het opstellen van het Woonplan (incidentele woningbouw). Op dit moment biedt de categorie incidentele woningbouw in het bouwprogramma voldoende ruimte om de bouw van de twee woningen toe te kunnen staan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het achtererf van het perceel Marktweg 68 te Oudeschoot geschikt is voor woningbouw in de vorm van een vrijstaande woning of twee woningen onder een kap, mits voldaan wordt aan de hierboven genoemde uitgangspunten en dat eventuele planschade, die voortvloeit uit dit initiatief, voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Omdat het bouwplan op dit moment niet voldoende concreet is, is er geen aanleiding in het nieuwe bestemmingsplan reeds een bouwvlak op de achtererf van het perceel Marktweg 68 te Oudeschoot aan te brengen. Door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen kan het college in de toekomst medewerking verlenen aan een inbreiding op deze locatie. Woningbouw op de inbreidingslocatie is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen het bestemmingsplan.

8. 3 Inspraak

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Oudeschoot" heeft de gemeenteraad besloten gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het authentieke digitale bestemmingsplan kon via de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in Wijkcentrum "De Rank" aan de Stevinstraat 2 te Oudeschoot.

Een en ander is aangekondigd op de website en in de Heerenveense Courant van 13 januari 2011. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kenbaar te maken. Ook is er huis-aan-huis een nieuwsbrief verspreid waarin de hierboven weergegeven informatie was opgenomen. Er zijn daarop drie reacties ontvangen. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord daarop wordt verwezen naar de in bijlage 4 bijgevoegde "Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Oudeschoot 2010".

8. 4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro/Advies regionale brandweer

Het college van Gedeputeerde Staten en het Wetterskip zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 Wro per e-mail geattendeerd op de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en zijn in de gelegenheid gesteld ten aanzien van dit bestemmingsplan een overlegreactie kenbaar te maken. Vanwege het feit dat binnen het plangebied een hogedrukaardgasleiding ligt, is het bestemmingsplan ook toegezonden aan de beheerder van deze aardgasleiding (Gasunie). Tevens is op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de Regionale Brandweer in de gelegenheid gesteld om advies uit te

brengen. Van de genoemde overleginstanties is een reactie ontvangen. Voor de inhoud van deze reacties en het antwoord daarop wordt verwezen naar de in bijlage 4 bijgevoegde "Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Oudeschoot 2010".

