bestemmingsplan

Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard

Leeuwarden

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	31-08-2021
IMRO IDN	NL.IMRO.0080.01010BP00-OW01
PROJECT	Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard
PROJECTLEIDER	Jan-Jacob Posthumus
OPDRACHTGEVER	Gemeente Leeuwarden
PROJECTNUMMER	20210790
AUTEUR	Jan-Jacob Posthumus
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Locatie	7
1.3	Planologische regeling	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**12**
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Voorgenomen initiatief	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**18**
4.1	Mer-beoordeling	18
4.2	Verkeer en parkeren	18
4.3	Milieuzonering	19
4.4	Geluid	19
4.5	Water	20
4.6	Bodem	20
4.7	Archeologie	21
4.8	Cultuurhistorie	21
4.9	Ecologie	21
4.10	Externe veiligheid	22
4.11	Luchtkwaliteit	23
4.12	Kabels, leidingen en zoneringen	23
Hoofdstuk 5	**Juridische vormgeving**	**24**
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de bestemmingen	24
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**26**

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
6.2 Economische uitvoerbaarheid 26

Bijlagen bij toelichting **29**

Bijlage 1 Watertoets **31**

Bijlage 2 Advies brandweer **35**

Bijlage 3 Overlegreactie provincie **39**

Regels **41**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **42**
Artikel 1 Begrippen 42
Artikel 2 Wijze van meten 51

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **52**
Artikel 3 Wonen 52
Artikel 4 Waarde - Archeologie 5 58
Artikel 5 Waarde - Archeologie 6 60

Hoofdstuk 3 Algemene regels **63**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 63
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 64
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 65
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 66
Artikel 10 Overige regels 67

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **69**
Artikel 11 Overgangsrecht 69
Artikel 12 Slotregel 70

Bijlagen bij de regels **73**

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten **75**

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan oktober 2014 **77**

Verbeelding **133**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

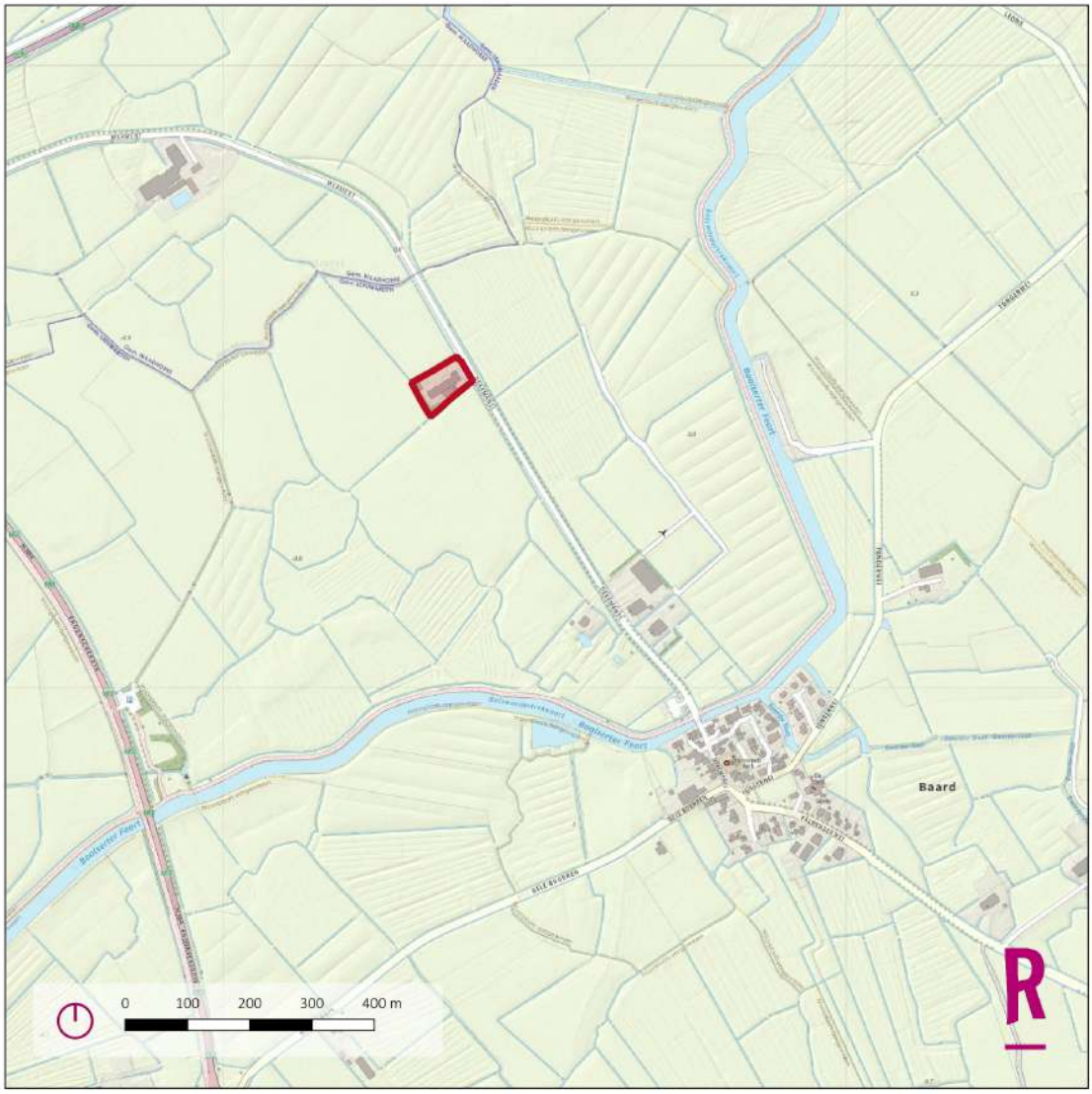
Op het perceel Dekemawei 15 in Baard staan twee woningen. Eén woning bevindt zich in de oorspronkelijke woning en de andere woning bevindt zich in een omgebouwde, voormalige schuur. Voor het mogelijk maken van een woning in de schuur is in 2016 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan Bûtengebiet is een zienswijze ingediend om de gewenste situatie planologisch in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De voormalige gemeente heeft hier destijds positief op gereageerd en in het geldende bestemmingsplan twee woningen op het perceel toegestaan. Echter heeft er een omissie plaatsgevonden door op het hoofdgebouw, de voormalige bedrijfswoning, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' op te nemen. Concreet betekent dit dat het hoofdgebouw gebruikt mag worden voor ten hoogste twee woningen. Doordat de tweede woning zich in de omgebouwde loods bevindt is de feitelijke situatie in strijd met het geldende bestemmingsplan.

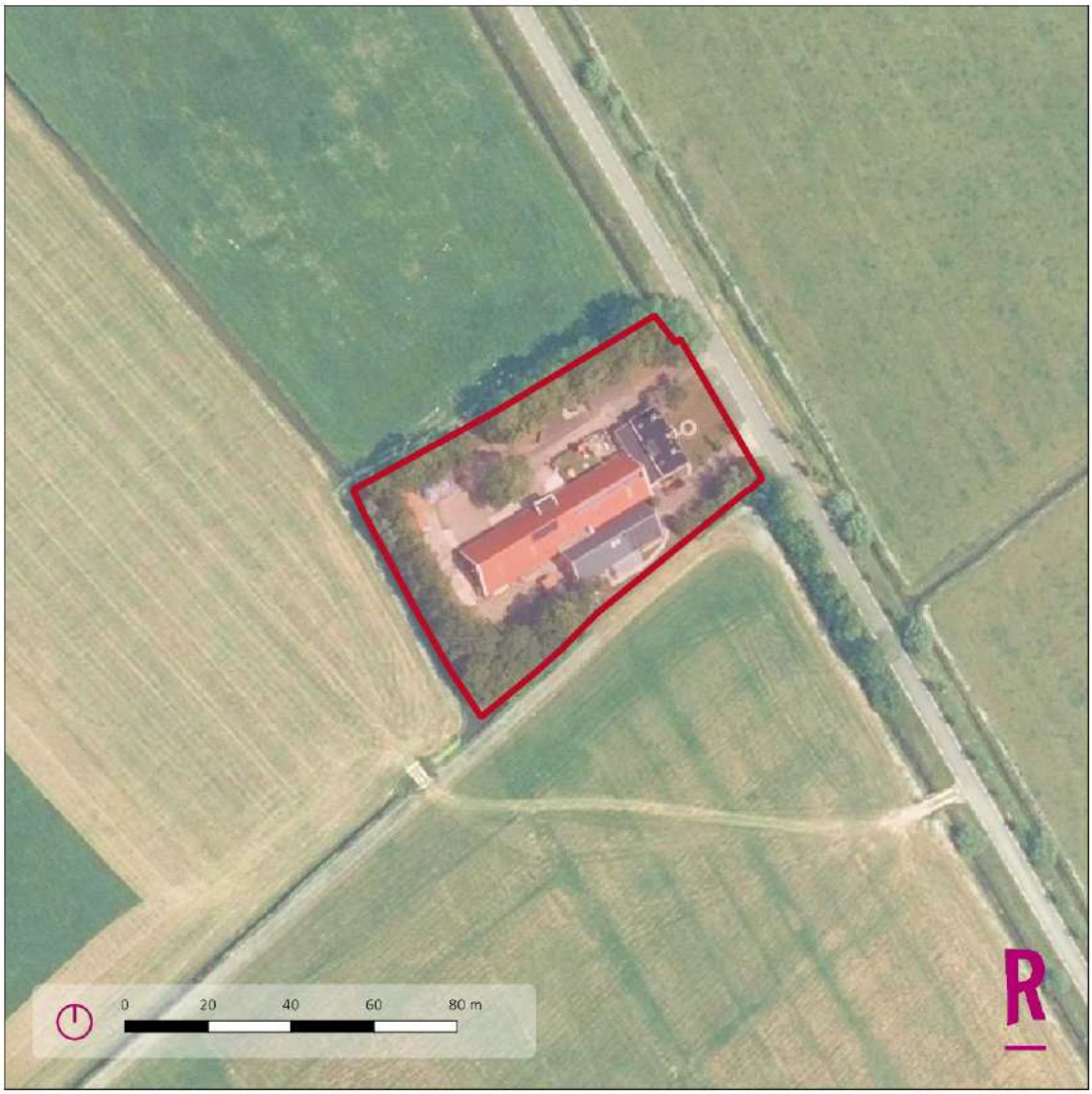
De gemeente wil deze omissie oplossen. Om de feitelijk en tevens reeds vergunde situatie permanent juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan nodig. Tegelijkertijd wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de het werkelijke gebruik. Er is geen sprake meer van agrarisch (bedrijfsmatig) gebruik, maar van wonen. De bestemming 'Wonen - Agrarisch' wordt aangepast in 'Wonen'. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het perceel Dekemawei 15 in Baard vormt het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Leeuwarden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. De begrenzing van het plangebied is weergeven in figuur 1.2. De begrenzing is afgestemd op het huidige bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen - Agrarisch'.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Bûtengebiet' van de voormalige gemeente Littenseradiel, vastgesteld op 29 september 2015. Op basis van dit plan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen - Agrarisch' inclusief de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen'.

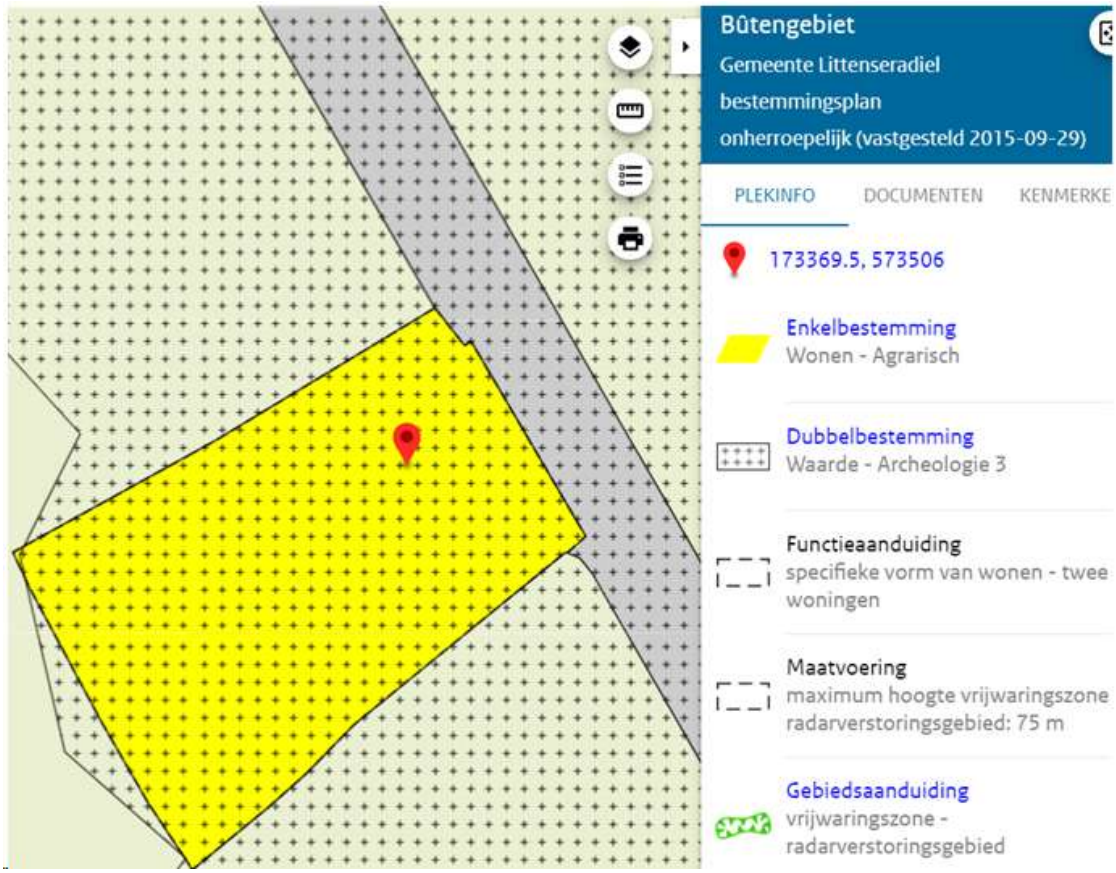
Binnen deze bestemming zijn woonhuizen toegestaan in combinatie met grondgebonden agrarisch grondgebruik, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg, en/of logies met ontbijt.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitende woonhuizen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' mag het hoofdgebouw gebruikt worden voor ten hoogste twee woningen. Het gebruik van vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen voor bewoning is niet toegestaan. Omdat de omgebouwde loods geen hoofdgebouw is, maar een ruimtelijk ondergschikt gebouw, is het huidige gebruik als woning niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is voor het huidige gebruik

in 2016 een omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Hiermee worden eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond beschermd. Onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm.

Tot slot is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' van toepassing. De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim. Op de met 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zal de bouwhoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste de ter plaatse binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied aangegeven "maximum hoogte (m)", ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouw- of tiphoogte bedragen. In dit geval is dat 75 meter.



Figuur 1.3. Fragment geldend bestemmingsplan

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de p*artiële herziening Archeologie* en is hierin aanwezen als *'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.*

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Derhalve heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden, inclusief het grondgebied van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en het deel van Littenseradeel dat nu bij Leeuwarden hoort. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de bestaande parkeernormen zoals ze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de toetsing aan de voor dit bestemmingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van het plan aan de orde gesteld. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Leeuwarden op ongeveer 650 meter ten noordwesten van de kern Baard. Het landschap betreft een open landschap, met (onregelmatige) verkaveling. Rondom de erven is sprake van hoogopgaande beplanting.

Het plangebied ligt ook aan de Dekemawei. Aan het lint staan enkele woningen en boerderijen. De bebouwing is veelal ingepast met hoogopgaande beplanting rondom de percelen. Zo ook het perceel van dit plangebied.

Het plangebied was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. Tot voorkort werd op het perceel nog in ondergeschikte mate dieren gehouden. Derhalve dat de huidige bestemming nog voorziet in de bestemming 'Wonen - Agrarisch'. Deze bestemmingen zijn destijds in het bestemmingsplan opgenomen voor woningen waar sprake is van grondgebonden agrarische activiteiten, die het hobbymatige karakter leken te overschrijden. In het plangebied was hier ook sprake van. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bûtengebiet werden kalveren gehouden op deze locatie (160 kalveren). In de huidige situatie wordt er geen vee meer gehouden en is slecht sprake van het hobbymatig houden van dieren in de vorm van 2 kalveren en een pony.

Op het perceel zijn twee woningen aanwezig. Dit betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning, nummer 15, en de tweede woning, nummer 15a, bevindt zich in een omgebouwde schuur. Hiervoor is in 2016 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

Een luchtfoto van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.1. Aan de zuidzijde van de woning nummer 15 bevindt zich de (voormalig agrarische) schuur en deze is in gebruik als woning. Een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1. Luchtfoto perceel Dekemawei 15 te Baard: aan de zuidzijde van de woning nr. 15 de (voormalig agrarische) loods /tweede woning



Figuur 2.2. Aanzicht voorzijde bebouwing perceel Dekemawei 15 te Baard: de tweede woning en de oorspronkelijke woning op het perceel

2.2 Voorgenomen initiatief

De tijdelijke vergunde situatie, waardoor de mogelijkheid ontstond om twee woningen te creëren, moet blijven behouden. Dat was ook de intentie van het bestemmingsplan Bûtengebiet, maar niet goed verwerkt in de regels van dat plan.
Dit betekent dat een bestemmingsplan opgesteld moet worden om zowel een woning in de voormalige bedrijfswoning (het hoofdgebouw) mogelijk te maken alsmede een woning in de voormalige schuur (een ruimtelijk ondergeschikt gebouw).

Het uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan is dat de (bouw)regels van de woonbestemming van het

bestemmingsplan Bûtengebiet, zoveel mogelijk worden overgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt het perceel gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen in ruimtelijk ondergeschikt gebouw' waarbij een tweede woning wordt toegestaan in het bijgebouw. De bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen', omdat er geen vee meer wordt gehouden op deze locatie. Aangezien er nu geen vee meer wordt gehouden én men ook niet voornemens is weer vee te gaan houden, kan de bestemming nu worden aangepast op de huidige situatie.

Dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap. De ontwikkeling is volledig perceelsgebonden en heeft zo geen effect op de verkaveling in het gebied. In de bestaande situatie is het plangebied reeds ingepast met hoogopgaande beplanting. Het perceel is in de huidige situatie al op een gebiedseigen wijze ingepast in het gebied. Er wordt geen nieuwe boombeplanting geïntroduceerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Friesland is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied.In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.
   Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Friesland onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden.
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen

ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

In dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Romte 2014
In de Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerde versie oktober 2018) is het provinciaal beleid, vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 1.2 van de verordening worden regels gegeven gericht op het hergebruiken van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Wonen en zorg is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Tevens dienen bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden te blijven en mogen geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. Daarnaast is enige aanvullende nieuwbouw toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Met de onderhavige functiewijziging is sprake van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. De woonfunctie gaat plaats vinden in de boerderij en in een bijbehorend, ondergeschikt bouwwerk. Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn al twee woningen toegestaan. Per saldo ontstaat er ook geen extra woning. Tevens ontstaan er geen beperkingen voor de ontwikkelingen van agrarische bedrijven in de omgeving. Hier wordt in paragraaf 4.3 specifiek op ingegaan.

Het plangebied ligt daarnaast in het weidevogelkansgebied. Omdat geen sprake is van uitbreiding van het perceel is ook geen sprake van extra verstoring van het gebied van openheid en rust. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met artikel 7.2.2 van de Verordening Romte.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden
Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Met alle regio's in de provincie Fryslân zijn in 2013 woningbouwafspraken gemaakt. Hierbij is, vanwege een achterblijvende woningmarktontwikkeling in de daaraan voorafgegane jaren, overeengekomen om de woningbouwruimte voor de periode 2008-2016 op te rekken tot 2026.

Uit het Woningbouwkader Leeuwarden (juni 2016) blijkt dat in de gemeente Leeuwarden circa 1.780 woningen zijn vastgelegd in harde plannen (peildatum 01-12-2015). Net als op basis van het geldende bestemmingplan maakt dit bestemmingsplan twee woningen mogelijk. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen. De voorgestelde ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van het afwegingskader.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In dit geval verandert het gebruik van het perceel niet en is ook geen sprake van nieuw ruimte beslag. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte, net als in de huidige situatie, binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hogere verkeersaantrekkende werking dan in de huidige situatie mogelijk is. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig is, dan wel niet nodig is.

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de Dekemawei ontsloten. Er is sprake van een overzichtelijke verkeerssituatie. Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied ligt redelijk solitair in het buitengebied. De dichtstbijzijnde functie ligt op grote afstand. Het betreft een agrarisch bedrijf op circa 370 meter ten westen van het plangebied. Voor dit bedrijf gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een (vaste) afstand van 50 meter. Het plangebied ligt dus op voldoende afstand van het bedrijf. De voorgestelde functiewijziging levert daardoor geen beperkingen op voor de bedrijfsactiviteiten. Van geurhinder zal geen sprake zijn.

Gezien de solitaire ligging en het ontbreken van directe bedrijvigheid of anderszins in de directe omgeving van het perceel kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het aspect milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De bestaande woningen in het plangebied hoeven daarom niet getoetst te worden. Hier worden geen nieuwe geluidgevoelige functies voorgesteld. Op basis van de feitelijk en vergunde situatie is de woonfunctie namelijk al toegestaan.

Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20210528-2-26603). Zie bijlage 1. Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets

Toename verharding

Indien er in de toekomst sprake is van een toename aan verharding dient in het kader van de keur van Wetterskip Fryslân gecompenseerd te worden. In de keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Indien hier in de toekomst sprake van is zal met bovengenoemde rekening gehouden worden in de vorm van compenserende maatregelen. Indien extra oppervlaktewater niet mogelijk is dan, dan dient gekeken te worden naar alternatieve maatregelen. Dit zal in nauw overleg met het Wetterskip tot stand komen.

4.6 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de gewenste functie. De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan de woonfunctie reeds is toegestaan.

De ontwikkeling vindt plaats op een erf wat reeds in gebruik is voor de woonfunctie. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door dit gebruik verontreinigd zijn. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Met dit plan worden geen bodemingrepen voorgesteld. Er is derhalve geen noodzaak tot een archeologisch onderzoek. Als er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. De dubbelbestemming is opgenomen op grond van het paraplubestemmingsplan Partiële herziening.

4.8 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De in het plangebied aanwezige landschapselementen hebben geen monumentale of karakteristieke waarde. Vanuit het omgevingsaspect cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied. Gezien de beperkte omvang van onderhavig plan is dit plan niet van invloed op dit Natura 2000-gebied. Ten aanzien van de gebiedsbescherming vormt dit bestemmingsplan geen belemmering. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen

van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in het planologisch mogelijk maken van de huidige situatie. Er worden geen fysieke ingrepen voorzien. Er worden dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad.

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt niet in invloedsgebieden van risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

In het kader van het vooroverleg heeft de brandweer een advies gegeven. Dit advies is als bijlage 2 toegevoegd. In het advies geeft de brandweer aan geen noodzaak te zien om bij het bestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Wel heeft de brandweer aan advies gegeven over risico's en brandweerzorg. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweerzorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd voor dit plangebied bedraagt zo'n 13 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijd van 15 minuten voor een risicogebied 3 op basis van dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân. De brandweer voorziet geen directe knelpunten in het kader van de opkomsttijden.

Bluswatervoorziening

In de buurt van het plangebied is, voor zover bij de brandweer bekend, geen bluswatervoorziening aanwezig. Het is onbekend of de naastgelegen sloten een gegarandeerde opbrengst van bluswater kunnen leveren ten tijde van brand. Wanneer er brand is op deze locatie, zou er water gehaald kunnen worden uit de Bolswardervaart op een afstand van circa 250 meter. Hier gaat veel tijd over heen, waardoor een brand zich kan ontwikkelen tot onbeheersbare proporties. Geadviseerd wordt om op de waterleiding voor het plangebied een

brandkraan te realiseren. De gemeente zal de mogelijkheden voor het aanbrengen van een brandkraan nader onderzoeken. Voorgenoemd advies staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Dit vanwege het feit dat met dit bestemmingsplan geen extra woningen worden mogelijk gemaakt.

Bereikbaarheid

Voor de brandweer is het wenselijk om elke willekeurige incidentlocatie middels twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. In dit geval bestaat deze mogelijkheid, waardoor er geen knelpunten zijn in het kader van de bereikbaarheid.

4.11 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Maatgevende stoffen in Nederland zijn hiervoor stikstofdioxide en fijn stof.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Dit plan voorziet slechts in het mogelijk maken van een woning in een bestaand bijgebouw in plaats van in het bestaande hoofdgebouw. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen en dus ook niet van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben. Wel is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' van toepassing in verband met het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het verstoringsgebied van het radarstation Wier en de radar op vliegbasis Leeuwarden. In verband hiermee zijn er, ter voorkoming van radarverstoring, beperkingen van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de woonbestemming en in de regels (per bestemming) zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf is de bestemming zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen, beschreven. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Bûtengebiet' van de (voormalige) gemeente Littenseradiel (2015)

Wonen

Het plangebied krijgt, overeenkomstig de huidige feitelijke situatie, de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan. Eén woning is toegestaan in het bestaande hoofdgebouw en één woning is toegestaan in een deel van de ruimtelijk ondergeschikte gebouwen. Dit is als zodanig aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - wonen in ruimtelijk ondergeschikt gebouw'. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan.

In de regels zijn alleen de bestaande oppervlaktes aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen toegestaan. In de bestemming 'Wonen' wordt in de 'standaard'regeling bij recht een oppervlakte van 100 m2 toegestaan en na afwijking een oppervlakte van 200 m^2. De bestaande oppervlakte bedraagt nu al circa 860 m^2, daarom is in de regels de bestaande oppervlakte opgenomen zonder een afwijkingsmogelijkheid voor een grotere oppervlakte.

Waarde - Archeologie 5 en 6

Op basis van de 'Partiële herziening Archeologie' van de gemeente Leeuwarden (vastgesteld 2020-11-11) zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5 en 6' aan het plangebied toegekend.
Dit met als doel de (verwachte) archeologische waarden in de ondergrond te beschermen.

Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)

In deze gebieden geldt op basis van de geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische

vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hogeverwachting in principe geschikt voor bewoning, echter bood het landschap regelmatig minder gunstige woonomstandigheden. In deze gebieden is de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Voor deze categorie geldt een oppervlakte criterium van 2500 m² en een diepte criterium van 50 cm.

Waarde - Archeologie (gebied met lage archeologische verwachting)
Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht, maar niet uitgesloten kan worden. Om die redenen wordt voor deze gebieden alleen een archeologische inspanning gevergd bij zeer grote ontwikkelingen. Voor deze categorie geldt een oppervlakte criterium van 10.000 m² en een diepte criterium van 50 cm .

Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied
Om te zorgen voor een goede werking van de radar van de vliegbasis Leeuwarden is de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' opgenomen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hogere bebouwing toe te staan. Dit kan alleen toegestaan worden als uit een beoordeling door de beheerder van de radar is gebleken dat door de bouw van het bouwwerk het radarbeeld van het luchtruim niet ontoelaatbaar wordt verstoord en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Overlegreacties zijn binnengekomen van de provincie Fryslan en de brandweer. Deze zijn als bijlage 2 en bijlage 3 toegevoegd. De overlegreactie van de brandweer heeft tot een wijziging in paragraaf 4.10 geleid. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben, maar heeft voor de volledigheid gemeld dat het plangebied in het weidevogelkansgebied ligt. Omdat geen sprake is van uitbreiding van het perceel is ook geen sprake van extra verstoring van het gebied van openheid en rust. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met 7.2.2 van de Verordening Romte. Dit is ook als zodanig in paragraaf 3.2 verwerkt.

Het voorontwerp bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Vaststellingsfase
Zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
Het kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de gemeente.

Grondexploitatie
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van

kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Omdat het bouwen van een woongebouw een bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Bro is, is de grondexploitatieregeling van toepassing. In beginsel moet daarom een grondexploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De ambtelijke kosten worden vergoed door de gemeente zelf. Een aparte anterieure overeenkomst is
niet nodig.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 28-5-2021
dossiercode 20210528-2-26603

Wateradvies geen waterschapsbelang
Project: Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard
Gemeente: Leeuwarden
Aanvrager: Jan - Jacob Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan - Jacob Posthumus,

Voor het plan Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	**Stedelijk (>200 m^2)**	**Landelijk (>1.500 m^2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Procedure
Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Bijlage 2 Advies brandweer

BRANDWEER
Fryslân

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leeuwarden
T.a.v. mevrouw S. Mollema-de Jong
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	14 juli 2021	Behandeld door	L.A. van Tongeren
Onze referentie	UIT/21013443/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 971
Uw referentie	21033903	E-mail	l.vantongeren@brandweerfryslan.nl
Uw brief van	8 juli 2021	Bijlagen	0

Onderwerp: kennisgeving voorontwerpbestemmingsplan omgebouwde schuurwoning Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard

Geacht college,

Op 8 juli 2021 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Dekemawei 15. toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Het plan betreft het vastleggen van een reeds uitgevoerde verbouwing van een schuur tot een woning aan de Dekemawei 15 te Baard.

Externe veiligheid
Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Advies risico's en brandweerzorg
Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweerzorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweerzorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

<u>Opkomsttijd</u>
De opkomsttijd voor dit plangebied bedraagt zo'n 13 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijd van 15 minuten voor een risicogebied 3 op basis van dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân. Wij voorzien geen directe knelpunten in het kader van de opkomsttijden.

<u>Bluswatervoorziening</u>
In de buurt van het plangebied is, voor zover bij ons bekend, geen bluswatervoorziening aanwezig. Het is ons onbekend of de naastgelegen sloten een gegarandeerde opbrengst van bluswater kunnen leveren ten tijde van brand. Wanneer er brand is op deze locatie, zou er water gehaald kunnen worden uit de Bolswardervaart op een afstand van circa 250 meter. Hier gaat veel tijd over heen,

waardoor een brand zich kan ontwikkelen tot onbeheersbare proporties. Wij adviseren om op de waterleiding voor het plangebied een brandkraan te realiseren.

Bereikbaarheid
Voor de brandweer is het wenselijk om elke willekeurige incidentlocatie middels twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. In dit geval bestaat deze mogelijkheid, waardoor er geen knelpunten zijn in het kader van de bereikbaarheid.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Lars van Tongeren, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 71.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Bijlage 3 Overlegreactie provincie

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 27 juli 2021
Verzonden, 28 JULI 2021

Ons kenmerk	:	01904303
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Dekemawei 15 Baard

Geacht college,

Op 8 juli 2021 is het voorontwerp bestemmingsplan Dekemawei 15 te Baard ter advisering ontvangen.

Ik deel u bij deze mee dat het voorliggende plan mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Ons kenmerk: 01904303

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard NL.IMRO.0080.01010BP00-OW01 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:
de in bijlage 1 genoemde beroepen, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage (minivergisters);

1.7 agrarische bedrijfskavel
een op de verbeelding weergegeven aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing, verharding, opslag, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsonderdelen ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijn toegelaten;

1.8 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde en geen overkapping zijnde.

1.9 archeologisch monument:
een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.10 archeologisch onderzoek:
een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden, overeenkomstig de onderzoeksmethoden zoals geadviseerd in FAMKE) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.11 archeologisch waardevol gebied:
een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.14 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 bestaand:
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
a. bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
b. ten aanzien van het gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan.

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bodemarchief:
de sporen van (vooral) menselijke bewoning en bewerking die in de bodem zijn achtergebleven;

1.20 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.21 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.30 erfbeplanting:
opgaande beplanting, zijnde bomen en struiken, die een scherm vormt op de grens van een bouwperceel waarop bebouwing voorkomt of die verspreid over een dergelijke bouwperceel voorkomt, en welke beplanting mede bepalend is voor de inpassing van de betreffende bebouwing in het landschap;

1.31 erfinrichtingsplan:
een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving, waarbij paragraaf 5.1. van de toelichting leidraad is bij het maken van een erfinrichtingsplan;

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 evenement:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, waaronder een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht en een feest of wedstrijd op of aan de weg, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en activiteiten als bedoeld in artikel 2.1.2.1. eerste lid onder b en 2.3.2.1. van de Algemene Plaatselijke Verordening zoals die gold op 1 maart 2013;

1.34 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.35 gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.36 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.37 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.38 geluidsgevoelige functies:
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.40 groothandel:
de handel tussen de producent en de detailhandel. Het gaat om de verkoop van goederen in grote aantallen en hoeveelheden;

1.41 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.42 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.43 horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.45 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kampeerterrein:
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.47 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerkers;

1.48 kleinschalige duurzame energieopwekking:
opwekking van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij opwekking en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.49 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.50 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied. Bij de afweging van de landschappelijke waarden zal paragraaf 2.2. in de toelichting mede toetsingskader zijn;

1.51 logies met ontbijt:
het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.52 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.53 milieusituatie:
de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.54 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en Faunawet;

1.55 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.56 normaal onderhoud (in het kader van archeologie):
onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.57 nutsvoorzieningen:
voorzieningen voor algemeen nut, zoals afvalinzameling, elektriciteit, gas, (tele)communicatie en dataverkeer, openbaar vervoer en water. Het gaat hierbij om andere bouwwerken zoals antennes, bakken, borden, containers, hekken, kastjes, palen, zuilen en wat met deze bouwwerken te vergelijken is. Onder nutsvoorziening wordt ook verstaan een schakelstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een telecommunicatiestation en een transformatorstation;

1.58 ondergeschikte lichte horeca:
horeca die ondergeschikt is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten, en dergelijke;

1.59 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw en ander bouwwerk zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.60 paardrijbak:
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony's;

1.61 pand:
de kleinste, bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige, eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.62 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
b. indien in of op het water wordt gebouwd:
    1. het ter plaatse geldende streefpeil.

1.63 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.64 reclamemast:
ander bouwwerk uitsluitend ten behoeve van reclame-uitingen;

1.65 risicogevoelig bouwwerk c.q. object
een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.66 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.67 ruimtelijk ondergeschikt:
zowel architectonisch als qua afmeting ondergeschikt;

1.68 ruimtelijk ondergeschikt gebouw of ruimtelijk ondergeschikte overkapping:
een gebouw of overkapping of onderdeel van een gebouw of overkapping dat ruimtelijk gezien ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of de bedrijfswoning;

1.69 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.70 stacaravan:
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.71 streefpeil:
het niveau van het oppervlaktewater ten opzichte van N.A.P. dat door de waterbeheerder wordt nagestreefd en is vastgelegd in een door Provinciale Staten vastgelegd peilbesluit;

1.72 verblijfsrecreatie:
een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft;

1.73 verkeersveiligheid:
de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.74 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.75 voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.76 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.77 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.78 woonsituatie:
een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig (ander) bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de oppervlakte van een overkapping:
het neerwaarts geprojecteerd dakvlak;

2.7 afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woonhuis, met de daarbij behorende ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen, eventueel in ondergeschikte mate in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
b. het aantal woningen mag ten hoogste 2 bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

c. kleinschalige duurzame energieopwekking;
d. nutsvoorzieningen;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de (spoor)weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ (exclusief ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen) bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen.

3.2.2 Ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen

Voor het bouwen van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte zal per hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
b. de goothoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt dan 3,50 m;
c. de bouwhoogte van aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte overkappingen zal ten hoogste 7,00 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m lager is dan de

bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is dan 7,00 m;

d. de bouwhoogte van vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte overkappingen zal ten hoogste 5,00 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is dan 5,00 m;
e. de ruimtelijke ondergeschikte gebouwen en ruimtelijke ondergeschikte overkappingen worden op ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bij hoofdgebouwen met twee naar de weg gekeerde gevels ten opzichte van één van de naar de weg gekeerde gevels op minder dan 3,00 m zal worden gebouwd;
f. de afstand van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, of wel het ruimtelijk ondergeschikt gebouw of de ruimtelijk ondergeschikte overkapping wordt op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
g. de dakhelling van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijke ondergeschikte overkappingen zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
h. de afstand van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping tot de gronden ter plaatse van de bestemming 'Water' zal ten minste 5 m bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. er zullen geen andere bouwwerken dan erf- en terreinafscheidingen en walbeschoeiingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
c. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 1,00 m ter plaatse van hoofdwatergangen en 0,50 m elders boven het ter plaatse geldende streefpeil bedragen. Walbeschoeiingen mogen uitsluitend bij percelen aan het water worden gebouwd;
d. er zullen geen andere bouwwerken in de zin van de opwekking van windenergie, reclamemasten en paardrijbakken worden gebouwd.

In art. 3.2.2 staat onder b, c en d het volgende:
in het laatste geval zal een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw of de ruimtelijk ondergeschikte overkapping dezelfde goothoogte hebben;
Het bestemmingsplan staat echter geen uitbreiding toe dus dit zou er uit kunnen…

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand hoofdgebouw tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder c in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de

natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Bouwhoogte vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m, mits:

a. dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikt gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw en/of om een samenhangend bebouwingsbeeld met de overige bebouwing op het perceel te realiseren;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.3.3 Situering ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder e in die zin dat een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping minder dan 3,00 m achter of voor de naar de weg gekeerde gevel(s) dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

3.3.4 Afwijken minimale dakhelling ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder g die zin dat de minimale dakhelling van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen wordt verlaagd dan wel dat ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen geheel of gedeeltelijk worden voorzien van een plat dak, mits:

a. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in bijlage 2 het *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebiet oktober 2014*;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.3 onder d in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in 3.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 7 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van hoofdgebouwen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen, bij het hoofdgebouw, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het hoofdgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in het hoofdgebouw meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
    3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;

4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

d. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één huishouden;
e. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
f. het gebruik van (vrijstaande) ruimtelijk ondergeschikte gebouwen voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen in ruimtelijk ondergeschikt gebouw' in welk geval één woning is toegestaan;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste vijf logiesgasten;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
i. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Klein kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder g in die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:

a. het maximum aantal kleinschalige kampeerterreinen binnen het plangebied ten hoogste 25 zal bedragen;
b. per bestemmingsvlak waarbinnen een woning aanwezig is ten hoogste 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan, dan wel ten hoogste 25 kampeerplaatsen indien sprake is van een perceel dat qua oppervlakte en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijfsperceel;
c. er geen stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
d. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
e. de afstand tussen de kampeermiddelen en de aanwezige bebouwing binnen het bestemmingsvlak ten hoogste 100 m bedraagt;
f. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein en/of de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 100 m bedraagt;
g. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde opgenomen in bijlage 2 *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebiet oktober 2014*;
h. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Recreatieappartementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder g in die zin dat de uitoefening van het wonen al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten wordt gecombineerd met verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieappartementen, mits:

a. de recreatieappartementen in de bestaande gebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van een gezamenlijke entree;
b. permanente bewoning van de recreatieappartementen niet is toegestaan;

c. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief de aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen, niet minder mag bedragen dan 75 m²;
d. de oppervlakte van een recreatieappartement ten hoogste 50 m² mag bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieappartementen per bestemmingsvlak ten hoogste 200 m² mag bedragen;
f. het gezamenlijk aantal slaapplaatsen van alle recreatieappartementen ten hoogste 12 mag en het aantal recreatieappartementen per bestemmingsvlak ten hoogste 15 mag bedragen;
g. de logiesactiviteit uitgeoefend wordt door in ieder geval één van de bewoners van het woonhuis;
h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
i. ten behoeve van deze activiteiten, indien om bouwtechnische redenen noodzakelijk, geringe aanpassing van de bestaande gebouwen plaatsvinden;
j. er vanwege de logiesverstrekking geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming waarbinnen een woning aanwezig is dan wel kan worden gebouwd);
k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende andere bouwwerken, mits:
a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
b. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming waarbinnen een woning aanwezig is dan wel kan worden gebouwd);
c. zo nodig met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in bijlage 2 *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebiet oktober 2014*;
d. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
e. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
f. het aantal lichtmasten bij een paardrijbak ten hoogste 4 bedraagt;
g. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6,00 m bedraagt;
h. de verlichtingstijd van de paardrijbak uitsluitend in de periode van 7.00 tot 23.00 uur plaatsheeft;
i. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Theeschenkerij

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van horeca - theeschenkerij" wordt aangebracht, mits:
a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
b. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag, inclusief buitenruimtes, maximaal 50 m² bedragen;

c. bij de aanleg van een buitenruimte een afstand van ten minste 50 m vanaf de bestemmingsgrens van nabijgelegen woningen wordt aangehouden;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2500 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.2.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, het diepploegen;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;

c. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. (her)drainage door middel van kettingdrainage en sleufloze drainage betreffen;
e. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2500 m2 beslaan.

4.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

7.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 4.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.2 Omgevingsvegunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m2 en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.2 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 5.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, het diepploegen;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 10.000 m2 beslaan.

5.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen en andere onbruikbare of aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, anders dan in het kader van de ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, behalve ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein";
f. het gebruik van gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, tenzij hiervoor anderszins vergunning is verleend;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen.

7.2 Afwijking van de gebruiksregels

7.2.1 Afwijking zonnepanelen anders dan op daken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder h in die zin dat zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen worden geplaatst, mits:

a. de zonnepanelen uitsluitend op bouwpercelen binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken of binnen de bouwvlakken binnen de op de verbeelding aangeduide agrarische bedrijfskavels worden toegelaten;
b. de zonnepanelen uitsluitend ten behoeve van het eigen gebruik worden opgericht;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

8.1.2 Bouwregels

Op de met 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zal de bouwhoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste de ter plaatse binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied aangegeven 'maximum hoogte (m)', ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouwhoogte bedragen.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.2 in die zin dat de bouw- of tiphoogte, ten opzichte van NAP, wordt overschreden, mits:

a. uit een beoordeling door de beheerder van de radar is gebleken dat door de bouw van het bouwwerk het radarbeeld van het luchtruim niet ontoelaatbaar wordt verstoord;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
d. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, waarbij de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
    1. het bebouwingsbeeld;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de cultuurhistorische waarden;
    4. de landschappelijke waarden;
    5. de milieusituatie;
    6. de natuurlijk waarden;
    7. de sociale veiligheid;
    8. de verkeersveiligheid;
    9. de watersituatie;
    10. de woonsituatie.

10.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het voorkomen van lichthinder en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

10.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingsregels uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

10.4 Overschrijding bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte van gebouwen mag in afwijking van de verbeelding en de bestemmingsregels uitsluitend worden overschreden voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:

a. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
b. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN BIJ WONINGEN

alsmede met ondergenoemde bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid en voorzieningen.

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
klussenbedrijf
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:
reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:
notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening
kappersbedrijf
schoonheidssalon

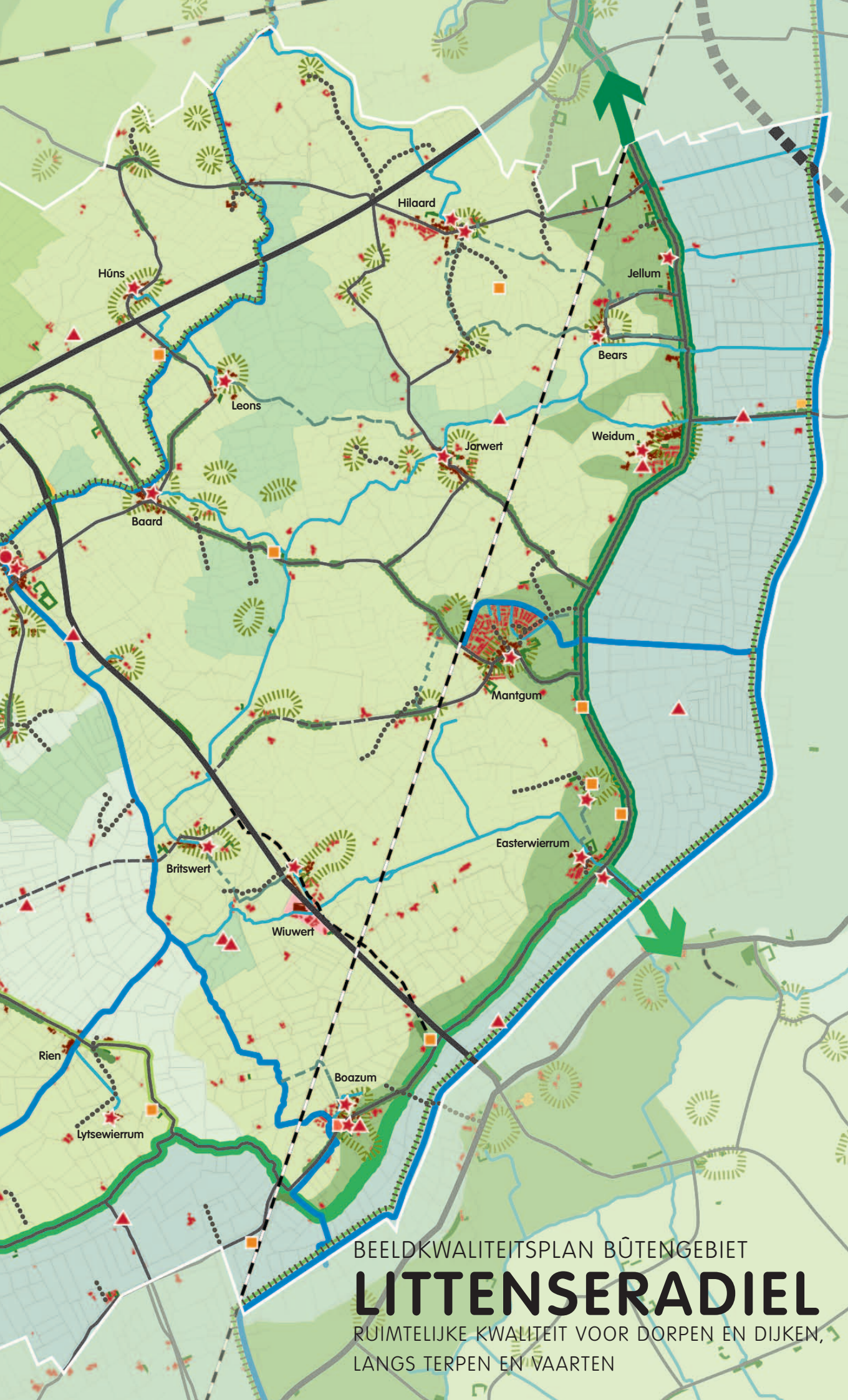
Onderwijs
autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Sociaal-culturele activiteiten
ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Museale activiteiten
Galerie/atelier

===

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan oktober 2014



BEELDKWALITEITSPLAN BÛTENGEBIET

LITTENSERADIEL

RUIMTELIJKE KWALITEIT VOOR DORPEN EN DIJKEN, LANGS TERPEN EN VAARTEN

WERKWIJZER

Het buitengebied van Littenseradiel is een uniek, open landschap. De gemeente biedt in het bestemmingsplan Bûtengebiet ruimte voor ontwikkelingen in dit landschap, maar stelt wel eisen aan de kwaliteit van deze ontwikkelingen. Zo ontstaat ruimte voor dynamiek in het buitengebied, en blijft het fraaie landschap voor de volgende generaties bewaard.

De regels in het bestemmingsplan Bûtengebiet geeft aan welke ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan, en in welke omvang. De Welstandsnota geeft harde kwaliteitscriteria waaraan nieuwe of gewijzigde bebouwing dient te voldoen. Het Beeldkwaliteitsplan Bûtengebiet geeft nadere invulling aan de eisen uit het bestemmingsplan en welstandsnota en is primair gericht op de ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemers dienen in een erfinrichtingsplan aan te geven hoe in hun plan rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

Stap 1: Bepaal op de kaart Landschappen (bijlage 1) in welk landschapstype de ontwikkeling plaats vindt.
In 3..0 'Wat is er?' worden de onderscheidende waarden van de landschappen toegelicht. In 4.0 'Wat speelt er', wordt toegelicht wat voor ontwikkelingen van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. In 5.0 'Wat is van belang' wordt de ruimtelijke kwaliteit op verschillende schaalniveaus toegelicht en zijn in aansluiting op de Welstandsnota aanvullende algemene richtlijnen opgenomen voor de uitstaling van gebouwen, bouwwerken, licht en reclame uitingen in het gehele buitengebied.

Stap 2: Ga naar het betreffende landschapstype in hoofddtuk 6.0 en geef aan op welke wijze er in het plan rekening gehouden wordt met de uitgangspunten.
Voor water-, groen-, wegen- en padenstructuur worden de uitgangspunten toegelicht (blauwe, groene en grijze kolommen). Aansluitend daarop volgen de richtlijnen voor nieuwe 'rode' ontwikkelingen.

Stap 3: Bepaal onder het betreffende landschapstype bij welke van de zeven thema's de nieuwe ontwikkeling aansluit en geef aan hoe in het plan aan de richtlijnen wordt voldaan.
In aanvulling op de regels uit het bestemmingsplan worden per ontwikkeling richtlijnen benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Per thema worden de richtlijnen – zie zorg dragen voor de gewenste beeldkwaliteit - in maximaal drie niveaus onderscheiden: 1) landschapsniveau, 2) erfniveau en 3) bebouwingsniveau.

Stap 4: Stel een erfinrichtingsplan op waarin wordt aangegeven hoe met voorstaande punten wordt omgegaan.
Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van uw verzoek aan de gemeente en wordt als onderdeel van de ruimtelijke ordeningsprocedure beoordeeld.
Ga vroegtijdig met uw initiatief met de gemeente in overleg, zodat u tijdig een goed inzicht hebt in de eisen die aan het erfinrichtingsplan worden gesteld.

INHOUD

1.0 KERN-KWALITEITEN LITTENSERADIEL **4**

2.0 INLEIDING

AANLEIDING **6**

AMBITIE **7**

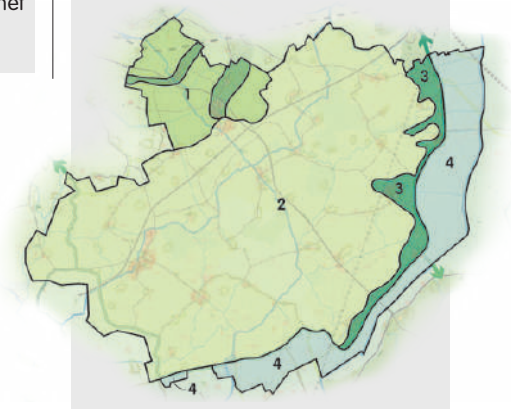
STATUS **7**

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID **8**

TWEEDIMENSIONAAL EN DRIEDIMENSIONAAL **9**

LANDSCHAPSTYPEN

1. Noordelijke kwelderwallen en kweldervlakte
2. Kleiterpenlandschap
3. Kwelderwal langs voormalige Middelzee
4. Oude zeepolders



RUIMTELIJKE KWALITEIT VOOR DORPEN EN DIJKEN, LANGS TERPEN EN VAARTEN

BEELDKWALITEITSPLAN BÛTENGEBIET, LITTENSERADIEL

572 00 407
Oktober 2014

NO.ORDPEIL landschap.erfgoed

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gemeente Littenseradiel





3.0 WAT IS ER?

WATER EN RELIËF **10**

CULTUURHISTORISCH ERFGOED **12**

BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN EN DORPSSILHOUETTEN **14**

LANDSCHAPPEN **16**



4.0 WAT SPEELT ER?

SCHAALVERGROTING LANDBOUW

VERBREDING VAN DE LANDBOUW

FUNCTIEVERANDERING

DORPSRANDEN EN BEDRIJVENTERREINEN

18



5.0 WAT IS VAN BELANG?

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK **21**

LICHT- EN RECLAMEGEBRUIK **21**

6.0 UITGANGS-PUNTEN VOOR HET LANDSCHAP

6.1
NOORDELIJKE KWELDERWALLEN EN KWELDERVLAKTE
UITGANGSPUNTEN EN RICHTLIJNEN 25

6.2
KLEITERPENLANDSCHAP
UITGANGSPUNTEN EN RICHTLIJNEN **31**

6.3
KWELDERWAL LANGS VOORMALIGE MIDDELZEE
UITGANGSPUNTEN EN RICHTLIJNEN **37**

6.4
OUDE ZEEPOLDERS
UITGANGSPUNTEN EN RICHTLIJNEN **43**

LITERATUURLIJST **49**

BEGRIPPENLIJST **49**

1.0 KERNKWALITEITEN

1. DIJKEN

De wegen slingeren over de vaak hoog gelegen dijken, met steeds wisselende (verge)zichten op en over het landschap. De Slachtedyk en de Hegedyk zijn waardevol door hun beloop, de hoogte, het profiel, het gebruikte bouwmateriaal, de natuurlijke onderdelen en de bekleding.



De Slachtedyk



De Slachtedyk

2. VAARTEN EN OPVAARTEN

De Boalserter Feart, de Frjentsjerter Feart, de Boazumer Feart, de Mantgumer Feart en De Swette maken samen met de opvaarten deel uit van het fijn vertakte vaarwegenstelsel in de provincie. Easterlittens ligt als dorp aan het 'knooppunt' van het vaarwegen stelsel van deze gemeente. De vaarten vormen de belevingsaders van het landschap.



Boalserter Feart bij Easterlittens



3. FIJNMAZIG SLOTENPATROON

De verkaveling wordt gevormd door een fijnmazig slotenpatroon. Dit netwerk van water kent wisselende patronen, welke van cultuurhistorische waarde zijn en aantrekkelijk voor de flora en fauna en de beleving van het landschap als recreatiegebied.



4. VOORMALIG MIDDELZEEGEBIED

De weidsheid van de voormalige Middelzee als groot aaneengesloten vrijwel onbebouwd en onbeplant gebied biedt een fraai contrast met het naastgelegen gebied waar een reeks van dorpen en woningen met erfbeplanting elkaar afwisselen.

5. NATTE (NATUUR)GEBIEDEN (SKROK-SKRINS-LIONSERPOLDER EN EROSIE-GEULENSYSTEEM)

De openheid en de relatief lage ligging en hoge grondwaterstand in combinatie met een 'dichte' sloten- en greppelstructuur maakt deze gebieden tot een interessante zone. Natte weiden en bolle ('kruinige') akkers bepalen het beeld.



LITTENSERADIEL

6. TERPEN

Van oorsprong hoger gelegen kunstmatige ruimtes vormen vaak nog de kern van een dorp of bieden ruimte voor één of enkele boerderijen.



7. DORPEN EN DORRPSSIL-HOUETTEN

29 Dorpen liggen verspreid in het landschap. De wegen en dijken maken een netwerk van dorpen. Steeds weer komt een ander dorpssilhouet in beeld, zorgvuldig ingepast in het landschap, met een juiste mix van groen en bebouwing in de dorpsrand en de kerktoren als baken. Zes dorpen kennen een beschermd historisch dorpsgezicht.



Zicht op Kûbaard

8. ERVEN EN ERFBEPLANTING

Erfbeplanting bij agrarische erven en rond burgerwoningen zorgt voor een juiste mix van groen en bebouwing. Erfbeplanting maakt door het opgaand karakter deel uit van een aantrekkelijk silhouet van het landschap.





9. KOP-HALS-ROMP-BOERDERIJ

De onderdelen van kop-hals-rompboerderij zijn functioneel: wonen in het voorhuis (kop), werken in de 'hals' en onder het grote rode dakvlak van de schuur (romp) ligt de oogstopslag en veestalling. De boerderijen liggen als 'kathedralen' in het landschap.

10. WINDWATER-MOLENS

De (Amerikaanse) windwatermolens zijn een markant herkenningspunt (bakens) in het open landschap. Ze zijn in veel gevallen aangemerkt als Rijksmonument.





2.0 INLEIDING



Lystewierum

AANLEIDING

De gemeente Littenseradiel is de meest landelijke gemeente van Nederland (bron: E. Boneschansker, Bureau voor Beleidsonderzoek). De Capitool Reisgids van Friesland omschrijft deze gemeente als een weids landschap met verrassende dorpsgezichten, oude dorskernen, rechte dorpsvaarten, smalle wegen, statige kop-hals-rompboerderijen en slingerende oude binnendijken die ooit het zeewater keerden. Deze gemeente heeft een landschap om trots op te zijn!



Gemeente Littenseradiel

AMBITIE

In de Structuurvisie 2030 worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode 2010-2030 omschreven. Zelfstandigheid, eigenheid en kwaliteit staan centraal in deze visie en uiten zich in een zestal thema's. Eén daarvan is het thema 'landbouw en landschap'. Daarbij komen de ontwikkeling van de landbouw en de cultuurhistorische waarde van het landschap naar voren. De gemeente kiest voor ondersteuning van de ontwikkeling van de landbouw, maar niet ten koste van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit. Behoud van de historische waarden van het landschap staat voorop.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij het huidig beleid en borduurt naast de Structuurvisie 2030, voort op het provinciaal beleid (Provinciale Verordening 'Romte Fryslân' en 'Grutsk op 'e Romte') en het (inter)gemeentelijk beleid ('In eigen lûd', Strategische visie gemeente Littenseradiel 2010-2015 en Structuurvisie Nieuw Stroomland).
Tevens is er het Landschaps-ontwikkelingsplan (2004) waarin voor de Stadsregio Leeuwarden, waaronder ook de gemeente Littenseradiel valt, richting wordt gegeven aan het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit van de landschappen.

Het gaat erom het landschap ook in de toekomst, met de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in het vizier, een eigen identiteit te geven zodat het karakteristieke van de regio ook dan gestalte krijgt.
Een uitwerking van het Landschaps-ontwikkelingsplan (LOP) is het Handboek voor het landschap (concept, 2012), dat dient als methodiek om het LOP operationeel te maken ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen in de verschillende gemeenten.

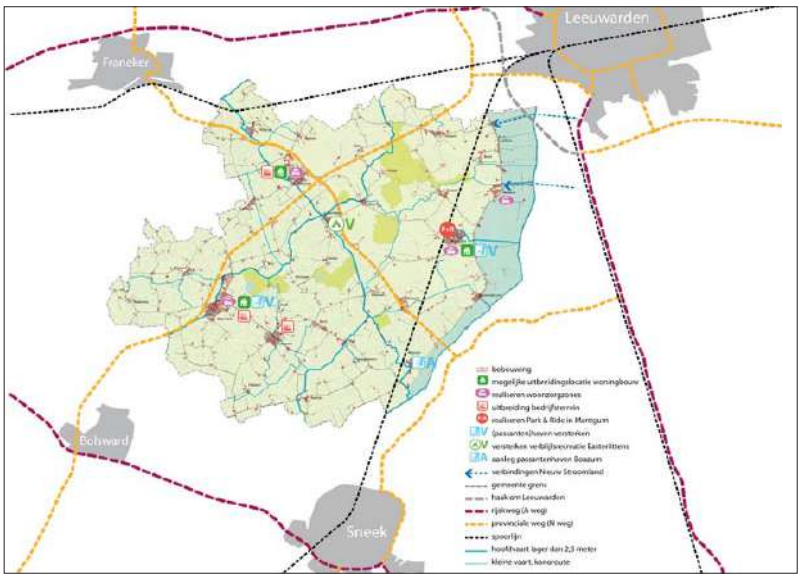
STATUS

Gezien de directe verbintenis van de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan met de regels uit het bestemmingsplan vormt dit een bijlage bij het bestemmingsplan Bûtengebiet en wordt als zodanig ook door de raad vastgesteld. De welstandsbeleid van de gemeente blijft daarnaast van kracht. Het beeldkwaliteitsplan geldt tevens als zelfstandig ruimtelijk kwaliteitskader voor toetsing van ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan Bûtengebiet.



Sloot met open landschap en Slachtedyk





Structuurvisiekaart 2030



Grutsk + Handboek voor het landschap



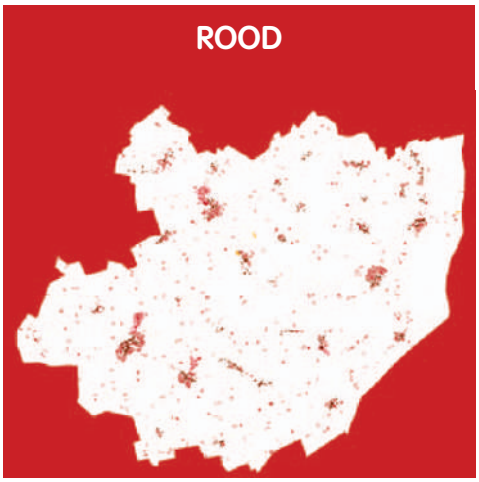
Water en paden als belevingsaders van het landschap





BELEVINGS-
ADERS
(2D)





BELEVINGS-
ELEMENTEN
(3D)

ECOLOGIE
IDENTITEIT

ECONOMIE
PROGRAMMA

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Gebruikswaarde zit in de functie van het landschap als gebied voor landbouw en natuur en als woon-, recreatie- en werkomgeving. Belevingswaarde zit in de unieke gebiedsspecifieke kenmerken, zoals culturele identiteit en de leesbaarheid van de historie (diversiteit, identiteit en schoonheid). Toekomstwaarde zit in de kansen van het buitengebied om diverse functies, aansluitend bij de specifieke ruimtelijke kenmerken in de toekomst te blijven ontwikkelen en te exploiteren (duurzaamheid, inpasbaarheid en beheerbaarheid).



TWEEDIMENSIONAAL EN DRIEDIMENSIONAAL

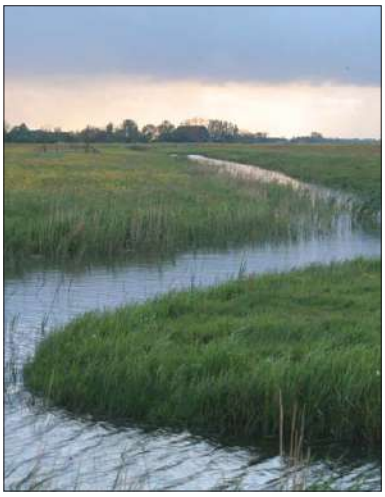
De water- en infrastructuur lopen als tweedimensionale belevingsaders door het landschap. Van hieruit wordt het landschap waargenomen en beleefd. Deze elementen zijn een vast gegeven en vrijwel niet onderhevig aan ontwikkelingen. De groen- en bebouwingsstructuur zijn de driedimensionale elementen die via de 2D structuren te beleven zijn. In tegenstelling tot de 2D structuren zijn de 3D structuren constant in ontwikkeling. De groen- en waterstructuur zijn onderdeel van het casco van het landschap en vormen de ecologische dragers. De infrastructuur en bebouwing vormen primair de economische dragers in het gebied.



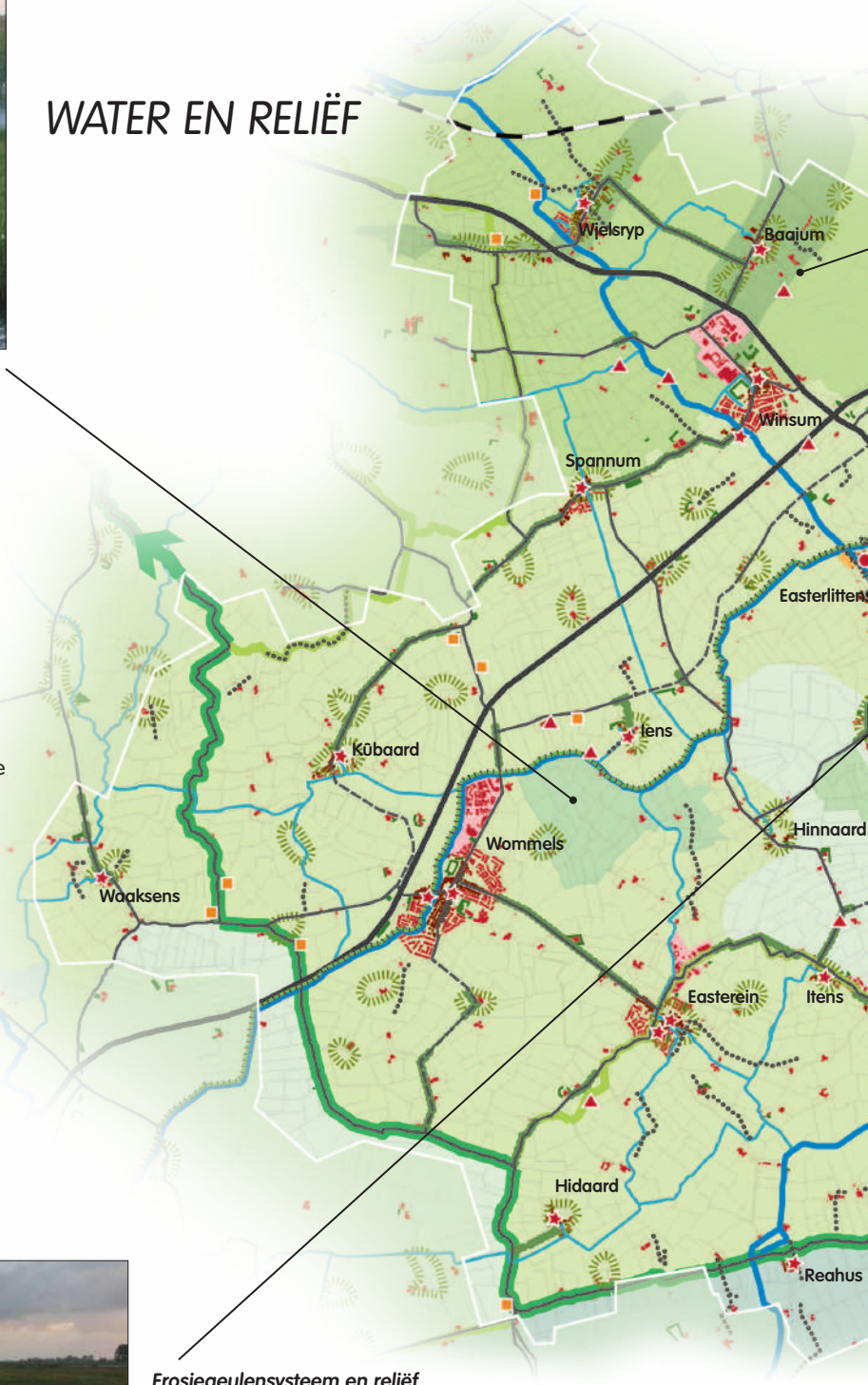


3.0 WAT IS ER?

Het landschap van Littenseradiel bestaat uit het oude kleilandschap en het jonge kleilandschap. Het oude kleilandschap kent vele compacte dorpen en kleine buurtschappen die door slingerde dijken aaneen worden geregen. Het jonge kleilandschap herbergt één van de oudste gebieden; de voormalige Middelzee die wordt gekenmerkt door een grote aaneengesloten open ruimte. Deze kenmerken vormen de identiteit en leggen de basis voor het beeldkwaliteitsplan.



WATER EN RELIËF



Natte natuurgebieden (Skrok-Skrins-Lionserpolder)

De gebieden Skrok en Skrins zijn in de Ruilverkaveling Wommels als weidevogelreservaat aangewezen en het gebied Lionserpolder is in de Ruilverkaveling Baarderadeel als weidevogelreservaat aangewezen. Door deze aanwijzing als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) blijven ze behouden in de unieke staat. Het zijn relatief kleine percelen met vaak een schuin uitlopende vorm. De relatief lage ligging en hoge grondwaterstand in combinatie met een 'dichte' sloten- en greppelstructuur maakt dit een interessant gebied voor de flora en fauna. Een deel van de natuurgebieden (Skrins) ligt in een ingepolderde geul van de voormalige Middelzee. Het gebied bestaat daar uit natte weiden en bolle ('kruinige') akkers. Hier komt nog zoutig water aan de oppervlakte, welke bijzondere planten voedt, zoals bijvoorbeeld het Goudknopje.



Erosiegeulensysteem en reliëf

Het gebied tussen Jorwert en Winsum bestaan uit fijn vertakt erosiegeulensysteem. Het is ontstaan doordat een groot deel van het knipkleigebied vanuit de Middelzee is weggeslagen. Het is een van de meest representatieve voorbeelden van een erosiesysteem in het knipkleigebied. Plaatselijk komt in lage gebieden zoute kwel voor.

Kwelderwallen en -vlakte

In het noordelijk deel van de gemeente liggen de kwelderwallen en -vlaktes. De kwelderwallen liggen parallel aan elkaar en liggen iets hoger ten opzichte van het omringende landschap. Van oorsprong zijn dit opgeslibde buitendijkse gronden die alleen bij de hoogste vloeden werden overstroomd. Daar kwam dan ook bewoning. Tegenwoordig concentreert in dit gebied de bebouwing zich nog steeds voornamelijk op de kwelderwallen en zijn de kweldervlaktes nagenoeg onbebouwd.







Gebieds-DNA Littenseradiel

Vaarten en opvaarten

De vaarwegen vormen van oudsher een belangrijke categorie voor de economische (recreatie) en sociale ontwikkeling van Fryslân. In Littenseradiel zijn de Boalserter Feart, de Frjentsjerter Feart, de Boazumer Feart, de Mantgumer Feart en De Swette de meest belangrijke vaarten. Vrijwel alle dorpen of kernen zijn over het water bereikbaar, soms rechtstreeks, maar meestal via een opvaart. Zij maken deel uit van het fijn vertakte vaarwegenstelsel in de provincie. Vaak hebben de opvaarten ook weer aftakkingen naar andere dorpen of boerderijen.



Voormalige Middelzee

De voormalige Middelzee is een ingepolderde zeearm die, gelegen tussen twee kwelderwallen, binnen het terpengebied ligt. De oostwest gelegen dwarsdijken en verschillende verkavelingstructuren maken de fasering van inpoldering herkenbaar. Het oudste gedeelte van de Middelzee loopt ver landinwaarts en eindigt tussen Sneek en Bolsward. De voormalige Middelzee onderscheidt zich van het aangrenzende terpengebied (Oude kleilandschap) door de relatief lage ligging, de zeer schaarse bebouwing, een overwegend regelmatige blokverkaveling en een grootschalige openheid waarin slechts ondergeschikte verdichting aanwezig is.

CULTUURHISTORISCH ERFGOED



Dijken

Eén van de meest opvallende cultuurhistorische structuren van het kleiweidegebied is het dijkenstelsel. In eerste instantie werden lage dijkjes aangelegd om een boerderij of enkele akkers te beschermen tegen de zee. In de 10e eeuw omsloten ringdijken steeds grotere gebieden, dit zijn de 'memmepolders', de moederpolders, waarvan de polder tussen Easterein en Lytsewierrum er één van is. Daarmee is het hier één van de oudste polderlandschappen van Fryslân. Aan de kronkelende loop van sommige sloten en vaarten is nu nog te zien dat dat voormalige wadgeulen en -prielen zijn. Wie van Reahûs naar Lytsewierrum gaat, rijdt over de Sânleansterdijk. Dat is nog een onderdeel van de originele ringdijk om de moederpolder.

Vanuit deze moederpolders werd meer land ingedijkt. Deze dijken sloten haaks aan op de oudere dijken van de moederpolders. Door het uitbreidende netwerk van dijken verloren veel zeewerende dijken hun functie en werden slaperdijk.
De Slachtedyk en Hegedyk vormen net als de terpen, een antwoord op de bedreiging van de (voormalige) Middelzee. De uiterlijke kenmerken van de dijken zoals het beloop, de hoogte, het profiel, het gebruikte bouwmateriaal, de natuurlijke onderdelen en de bekleding zijn waardevol voor de omgeving. De interne opbouw vormt tevens een archeologisch archief.
De dijken vormen een fraai netwerk die met name voor bewoners en recreanten aantrekkelijk is door de hoge belevingswaarde.

Terpen

De meest karakteristieke nederzettingsvorm in het kleiweidegebied is het terpdorp. De terp zelf is een door de mens opgeworpen heuvel om destijds bij hoog water een droge woonomgeving te hebben. Kleine terpen waren geschikt voor één of enkele boerderijen. Op de grotere terpen werd een heel dorp gebouwd. De herkenbare hoogtes ten opzichte van de omgeving zijn in de loop van de tijd echter grotendeels verloren gegaan door afgraving. Na de bedijking van dit gebied was bewoning namelijk niet meer afhankelijk van de hoger gelegen terpen. De plekken waar de hoogteverschillen nog zichtbaar zijn moeten worden gekoesterd.





Cultuurhistorisch erfgoed Littenseradiel

Jaag- en kerkepaden

De Swette en de Boalserter Feart zijn voorzien van een pad op de noordelijke oevers. Op deze trekweg liepen in het verleden de paarden, die de trekschuiten voorttrokken. Daarom was de noordelijke oever van deze vaart destijds onbeplant. De trekwegen zijn tegenwoordig een fraaie route door het landschap en langs het water. De kerkepaden zijn ontstaan omdat men flinke afstanden moest overbruggen om bij een kerk te komen. Rechtstreekse wegen bestonden niet, dus ging men binnendoor: over weilanden, langs slootjes, over bruggetjes. Hierbij liep men noodgedwongen over particuliere grond. Zo is een netwerk van kerkepaden ontstaan. Met de ruilverkaveling in de periode rond 1970 verdwenen veel kerkenpaden. Een aantal paden zijn of worden weer hersteld, zoals tussen Beers en Jorwert.







Bebouwing

De boerderijen zijn door hun solitaire ligging en de hoge nok (kop-hals-rompboerderij en stelpboerderij) beeldbepalend in het buitengebied en hebben een sterke invloed op de beleving van het landschap. De erven hebben van oudsher een herkenbare opbouw met een voorerf waar de sier- en/of nutstuinen liggen. De kop-hals-rompboerderijen van voor 1850 zijn als Rijksmonumenten benoemd. De boerderijen en burgerwoningen hebben over het algemeen een traditionele architectuur uit de 19e en 20e eeuw.

Windwatermolens

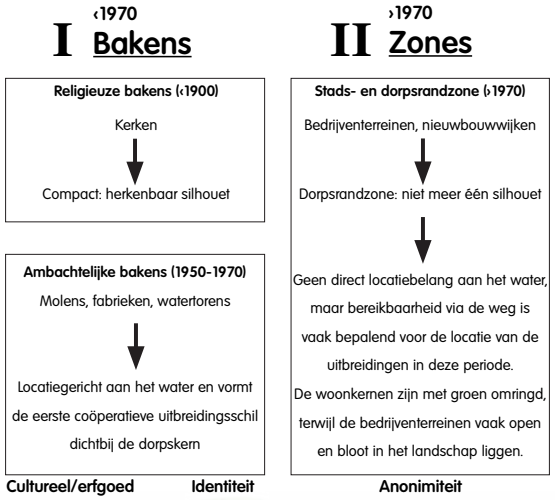
Door de zeespiegelrijzing voldeed in de Nederlandse kustgebieden de natuurlijke uitwatering via sluisjes niet langer. Bij eb liep het water niet meer voldoende weg. In de loop van de 15e eeuw werd daarom de windwatermolen ontwikkeld. Deze kon het water mechanisch uitslaan. Die molentechniek verspreidde zich naar het noorden. Volgens de archieven is de eerste watermolen van Fryslân in de 16e eeuw bij Lytsewierrum gebouwd



BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN EN DORPSSILHOUETTEN

Littenseradiel kent zes van rijkswege beschermde dorpsgezichten: Easterein, Húns, Lytsewierrum, Mantgum, Rien en Weidum. Als het gaat om beleving van het landschap is de dorpsrand wel degelijk onderdeel van het buitengebied. Ingrepen ín het beschermde dorpsgezicht moeten volgens de welstandscriteria zorgvuldig worden afgewogen. Dat geldt ook voor de ingrepen in de nabijheid van het beschermd dorpsgezicht. In beide gevallen leidt iedere ingreep – zowel ín als in de nabijheid van het dorp – tot een verandering in het dorpssilhouet. Een goede balans in het ensemble van groen, water en woningen vergroten de belevingswaarde en (recreatieve) aantrekkingskracht van het dorp en de omgeving.

Daarnaast bepaalt het dorpssilhouet ook het ruimtelijk beeld van het landelijke en open gebied. De karakteristiek van het gebied wordt gekenmerkt door het zicht over open velden met vaak een kerk als oriëntatiepunt, omzoomd door de gebiedseigen groenstructuur. Deze dorpssilhouetten zijn onderdeel van het cultureel erfgoed van Fryslân.






Easterein


Húns


Lytsewierrum

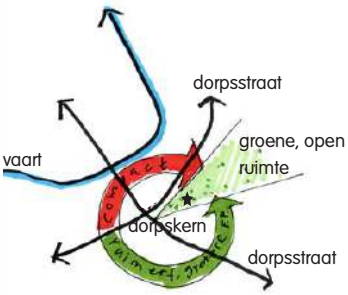
TYPOLOGIE VAN DE 29 DORPEN

Littenseradiel kent 29 dorpen, te verdelen in drie verschillende dorpstypen: terpdorpen, vaartdorpen en een lintdorp.



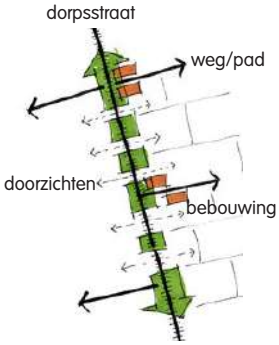
Terpdorpen

De kleinste terpdorpen bestaan uit een terp met een kerk, toren of klokkenstoel, omringd door verspreid liggende boerderijen. Grotere terpdorpen hebben een duidelijke komontwikkeling met de kerk op een centrale positie. Na de bedijking heeft de bewoning zich buiten de terp uitgebreid, vaak naar een nabijgelegen waterloop, dijk of doorgaande weg. Ieder terpdorp heeft hierdoor een individuele verschijningsvorm. Veel terpdorpen kennen nog open dorpsweides en veldjes. Deze zijn vaak in gebruik als weidegrond, sportveld (kaatsveld), of ijsbaan. De bebouwing bevindt zich vaak rondom die veldjes, waardoor een omsloten dorpsruimte ontstaat of juist met zicht op het landschap. Het groene silhouet, de doorkijkjes naar het landschap, de open veldjes, de dorpsweides en het reliëf geven de terpdorpen hun kenmerkende groene en open structuur. De kerktorens steken boven het groen uit en maken het dorpssilhouet herkenbaar.



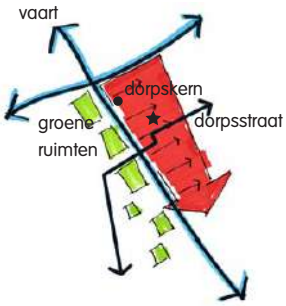
Lintdorpen

Jellum is in deze gemeente het enige lintdorp. Het wordt gekenmerkt door een lint van boerderijen en individuele burgerwoningen, verspreid gelegen langs de doorgaande weg. Regelmatig zijn er aan weerszijden van de weg ruime doorzichten naar het landschap. Het behoud van deze doorzichten is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het buitengebied. Het bijzondere aan Jellum is de ligging in het landschap. De doorgaande weg (Hegedyk) grenst enerzijds aan de voormalige Middelzee en anderzijds aan de kwelderwal.



Vaartdorpen

In deze dorpen vormt de vaart van oorsprong de aanleiding voor dorpsontwikkeling. Vaak is de bebouwing naar het water gericht, met openbare kades en oevers. De woningen vormen een lint langs de (vaar)wegen met een regelmatig bebouwingspatroon. Komvorming komt vrijwel alleen voor bij een kruispunt van wegen of vaarwegen.




Mantgum


Rien


Jellum

1. NOORDELIJKE KWELDERWALLEN EN KWELDERVLAKTE

OUDE KLEILANDSCHAP





Aan de westzijde van het Middelzeegebied ligt Westergo. Het noordelijk deel van dit gebied wordt gekenmerkt door een stelsel van rugvormige kwelderwallen met daartussen langwerpige laaggelegen kweldervlaktes. Blokvormige verkavelingen en min of meer rechte wegen vormen de structuur. Ook de dorpsplattegronden zijn hierop geënt.

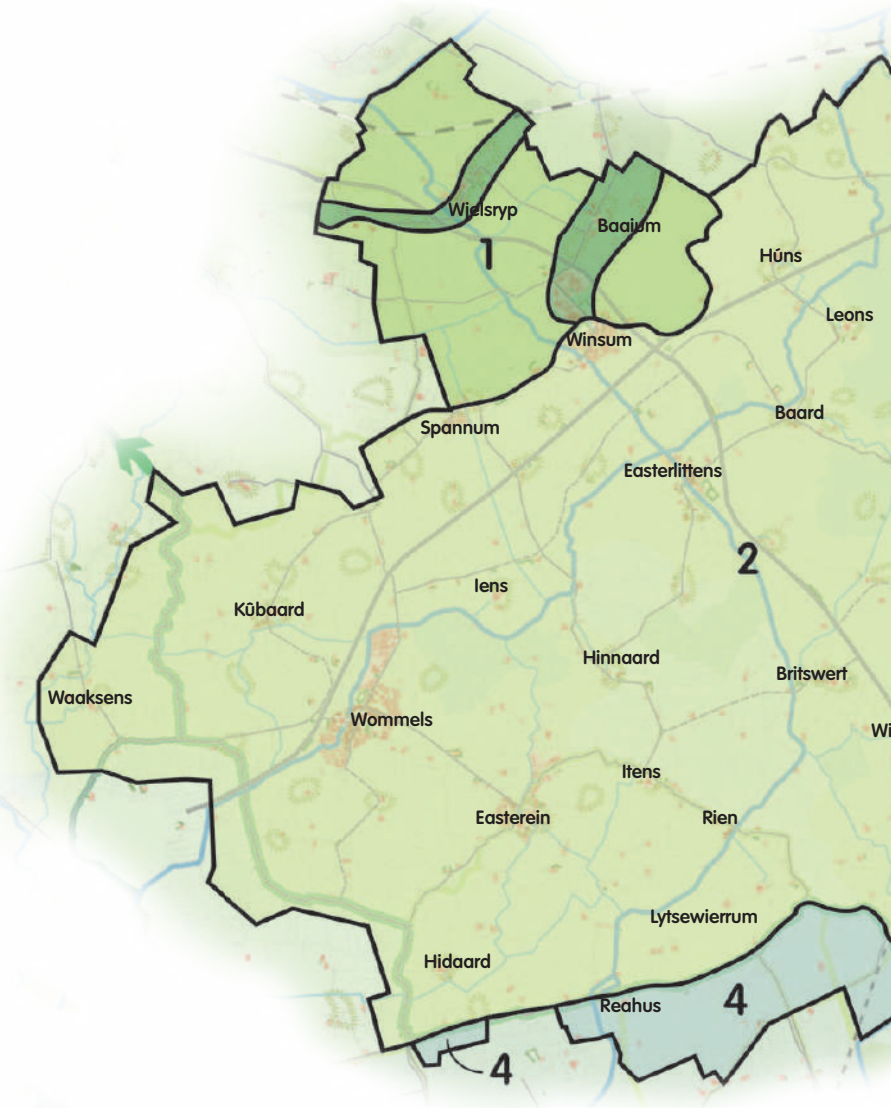
2. KLEITERPENLANDSCHAP

OUDE KLEILANDSCHAP





In het zuidelijke deel van Westergo ligt een uitgestrekt kleiterpengebied waar vele voormalige kreken, vaarten en verspreid liggende terpdorpen het karakter van het landschap bepalen. Toen de Middelzee achter de dijken bedwongen was, is meer verspreide bewoning van losse boerderijen tot ontwikkeling gekomen. In dit kleiterpenlandschap komen onregelmatige blokvormige en mozaïekachtige verkavelingen voor met plaatselijk straalvormige verkavelingen rond terpen. De wegen zijn hier veelal kronkelig.



LANDSCHAPPEN

Het landschap van Littenseradiel kent verschillende landschapstypen. Ieder landschapstype kent een eigen ontstaansgeschiedenis waardoor de uiterlijke kenmerken uniek en divers zijn.

3. KWELDERWAL LANGS VOORMALIGE MIDDELZEE

OUDE KLEILANDSCHAP





Deze kwelderwal begrenst de voormalige Middelzee. Het ritme van dorpen als afzonderlijke eenheden met daartussen de openheid maakt deze kwelderwal herkenbaar. Uniek is de ligging: enerzijds naast het open landschap van de voormalige Middelzee en anderzijds grenzend aan het kleiterpengebied.



4. OUDE ZEEPOLDERS

JONGE KLEILANDSCHAP





De oude zeepolders (voormalige Middelzee) onderscheidt zich van het aangrenzende terpengebied door de relatief lage ligging, de zeer schaarse bebouwing, een overwegend regelmatige blokverkaveling en een grootschalige openheid waarin slechts ondergeschikte verdichting van het landschap aanwezig is.

4.0 WAT SPEELT ER?

Het buitengebied is een overwegend agrarisch gebied waar verspreid liggende dorpen en erven in een open landschap het ruimtelijk beeld vormen. In het buitengebied van Littenseradiel is de landbouwontwikkeling van grote invloed op de beleving van het landschap. De laatste jaren is er in de ontwikkeling van de landbouwsector een driedeling te zien; a) een deel van de agrariërs richt zich op de productietak om tot een goed bedrijfsvoering te komen, b) agrariërs die verbreden met nevenfuncties en c) een aantal agrariërs beëindigt het bedrijf. Deze driedeling is van invloed op de ontwikkeling van het landschap.
Volgens de begrenzing van het buitengebied vallen de dorpen hierbuiten. Maar als het gaat om beleving van het landschap hebben de dorpen daar wel degelijk een aandeel in. Het beeldkwaliteitsplan beperkt zich daarbij tot de dorpsranden, die de overgang van dorp en landschap vormen.



SCHAALVERGROTING IN DE LANDBOUW

Grondgebonden veehouderij, en dan met name de melkveehouderij, is het meest voorkomende type agrarische bedrijfstype in de gemeente. Schaalvergroting is in deze sector een onmiskenbare trend. Het vrijgeven van de melkquota in 2014 werkt deze trend verder in de hand. Wel bestaat er een zeker spanningsveld tussen schaalvergroting en de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Om bedrijven ook in de toekomst goed te laten functioneren, worden alle bedrijven binnen de provinciale en gemeentelijke kaders ruimte geboden voor deze schaalvergroting. Om rekening te kunnen houden met de specifieke ruimtelijke situatie, is de vorm en de omvang van het bouwperceel afgestemd op de huidige bebouwing en de landschappelijke context. In een agrarische gebiedsbestemming worden bouwvlakken opgenomen met een omvang van maximaal 1,5 ha, tenzij bestaande bedrijven al groter zijn dan deze omvang.
De vraag naar vestigingsruimte voor nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting beperkt zijn. Uitgangspunt is om, vanwege de impact op het open landschap, terughoudend om te gaan met nieuwe agrarische bouwblokken. In eerste instantie moet bij een aanvraag voor vestiging gezocht worden naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen.

Landschappelijke inpassing bouwpercelen

De gebouwen in het buitengebied bepalen in belangrijke mate de uitstraling in het landschap. Het landschap is hier relatief open en de agrarische erven liggen als 'eilandjes' in de ruimte, vaak omzoomd door erfbeplanting. Het maximaal uitbreiden van de agrarische bebouwing leidt er vaak toe dat er onvoldoende plaats is voor passende erfbeplanting. De erfbeplanting is juist waardevol vanwege het grote aandeel dat zij hebben bij het vormen van de silhouetten in het landschap. De boerderijen staan als 'kathedralen' in het landschap, deels omzoomd door opgaande en streekeigen beplanting.





Vergroten van (historische) agrarische erven

Bij bestaande waardevolle ensembles van karakteristieke bebouwing en meer recente erven is het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk dat een bestaande stal niet keer op keer wordt uitgebouwd. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de waardevolle rangorde van (historische) bebouwing op het erf kan door het op maat vastleggen van het bouwperceel, de bouwmogelijkheden en de bouwrichting worden beschermd.



Opslag bij agrarische erven

Silo's zijn onderdeel van een moderne bedrijfsvoering. In de gemeente komen nog relatief weinig voer- en mestsilo's voor. De sleufsilo's en mestplaten worden in sommige gevallen buiten het erf geplaatst. Vanwege de ontsluiting liggen de sleufsilo's of mestplaten in de nabijheid van de openbare weg. Het levert een rommelig beeld op, ten koste van de heldere opbouw van het landschap.

Verlichting en kleurgebruik bij agrarische erven

Een groeiende groep melkveehouders kiest ervoor haar melkvee met krachtige kunstverlichting extra te belichten tijdens seizoenen met een kortere zonlichtperiode. Vaak vindt deze belichting plaats in combinatie met een open stal, een vrij nieuw staltype met deels geopende gevels of 'open' nokstukken om de natuurlijke belichting en beluchting van het vee te optimaliseren. De combinatie van kunstmatige belichting en open gevels leidt tot onnodige lichtuitstraling. Onnodige lichtuitstraling in het vrijwel onverlichte buitengebied gedurende de donkere seizoenen is schadelijk voor de fauna en ongewenst voor de mens.

VERBREDING VAN DE LANDBOUW

Naast schaalvergroting speelt ook verbreding van de landbouw een rol in dit gebied. Voorzieningen zoals "klein kamperen" of kamperen bij de boer zijn vaak enkele maanden beschikbaar, maar hebben een relatief grote impact op de beleving van het landschap. Sanitaire voorzieningen en overnachtingeenheden (bijvoorbeeld trekkershutten) dienen bij bij voorkeur in de nabijheid van de woonfunctie te worden gebouwd. Zo wordt voorkomen dat ze op zichzelf komen te staan en kunnen ze ingepast in de rangorde van bebouwing.
Tevens speelt kleur in het landschap een rol. De vaak witte caravans springen in het open landschap al op ruime afstand in het oog. Een goede landschappelijke inpassing, die óók buiten het seizoen een natuurlijke aanblik geeft is essentieel.



FUNCTIEVERANDERING

Meerdere oorzaken dwingen agrariërs er steeds vaker toe, te stoppen met hun bedrijfsvoering. Negatieve toekomstperspectieven op vlak van rendabiliteit van het bedrijf, te weinig uitbreidingsmogelijkheden en de steeds strengere regelgeving, zorgen ervoor dat veel agrariërs geen opvolger meer vinden en besluiten hun bedrijf stop te zetten. Gevolg is dat stallen leegstaan, ten koste van kwaliteit. Deze 'verrommeling' van het landschap leidt vaak tot een minder aangenaam beeld van het landelijke gebied.

Hiertegenover staat echter een toenemende vlucht naar het platteland. Men is niet langer afhankelijk van de nabijheid van werk, winkels, vrienden en vervoer die men in de stad heeft. Functieverandering leidt in sommige gevallen tot niet passende villa's of nieuwe niet-agrarische bedrijven zoals bijvoorbeeld een autohandel.



DORPSRANDEN EN BEDRIJVENTERREINEN

Op de overgang van de bebouwde omgeving en het omliggende landschap liggen de dorpsranden, welke beeldbepalend zijn voor het landschap. Zij vormen de rand en de entree van het landschap en het dorp. Een welkome entree en een goede overgang van landschap naar bebouwde omgeving draagt bij aan de waardebeleving van het gebied. Door ontwikkeling van bedrijventerreinen of grotere nieuwbouwprojecten ontstaan nieuwe zones in de dorpsrand.





5.0 WAT IS VAN BELANG?

Op de overgang van de bebouwde omgeving en het omliggende landschap liggen de dorpsranden, welke beeldbepalend zijn voor het landschap. Zij vormen de rand en de entree van het landschap en het dorp. Een welkome entree en een goede overgang van landschap naar bebouwde omgeving draagt bij aan de waardebeleving van het gebied. Door ontwikkeling van bedrijventerreinen of grotere nieuwbouwprojecten ontstaan nieuwe zones in de dorpsrand. De zones sluiten in vele gevallen niet of nauwelijks aan bij de bestaande dorpsrand. Een zoektocht naar de juiste balans van 'groen en rood' is hier van belang!

WAARDEVOLLE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De historische dijken (in het bijzonder de Slachtedyk en Hegedyk) liggen als 'vrijliggende' en doorgaande, samenhangende structuur in het landschap. De hoge ligging zorgt voor een unieke kijk op het landschap.
Vanaf de Boalserter Feart, de Frjentsjerter Feart, de Boazumer Feart, de Mantgumer Feart en De Swette is het landschap op een geheel andere wijze te beleven. De waterbreedte met mogelijkheden voor de recreatie en het profiel met de vaak ruige oevers dragen bij aan deze krachtige structuur door de gemeente. De opvaarten verbinden de dorpen of agrarische erven aan het recreatieve waternetwerk. Naast het waternetwerk is er een netwerk van jaag- en kerkepaden, een verbindende structuur tussen dorpen en buurtschappen. Het zicht op de kerk en de beleving van het water naast jaag- en kerkepaden biedt een bijzondere blik op het landschap.

WAARDEVOLLE LANDSCHAPPELIJKE EENHEDEN

De dijken en de verkavelingstructuur maken in de voormalige Middelzee de fasering van inpoldering herkenbaar; regelmatige opstrekkende verkaveling en oostwest gelegen dwarsdijken. De kwelderwal aan de westzijde omkadert de voormalige Middelzee, daar grensde het water aan het land. De voormalige Middelzee is een relatief jong landschap en kent daardoor vrijwel geen bebouwing en relatief weinig beplanting.
De Skrok-Skrins-Lionserpolder is bijzonder door de omvang van de ruimte: relatief groot en aaneengeschakeld. De vele sloten en de kruinige greppels in het perceel leiden tot een aantrekkelijke variatie in reliëf. Ook de vorm varieert; relatief kleine percelen met een vaak schuin uitlopende vorm. Het gebied bestaat daar uit natte weiden en bolle akkers. Hier komt nog zoutig water aan de oppervlakte, dat bijzondere planten voedt. Het erosiegeulensysteem is een open gebied met een uniek systeem ontstaan door weggeslagen gronden in de periode van de Middelzee. Plaatselijk komt in lage gebieden zoute kwel voor. Het reliëf is waardevol voor de beleving van dit systeem.

WAARDEVOLLE LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

De dorpsranden maken deel uit van de beleving van het landschap. Nieuwbouw of bedrijventerreinen maken deel uit van het dorpssilhouet. Zicht op de kerk en de kern maken de dorpsrand interessant. Het ensemble van groen, water en woningen maakt het dorp aantrekkelijk om te wonen en te recreëren.
De terpen - al dan niet afgegraven - hebben een unieke vorm door hun water- en groen structuur. In de terpdorpen wordt de terpstructuur nog eens benadrukt door de richting en oriëntatie van de bebouwing.
Verspreid in het landschap liggen de waardevolle bouwwerken: bruggen, vooroorlogse gemalen, trafostations en woonhuizen. Een groot aantal gemeentelijke en rijksmonumenten liggen als 'parels' in het landschap. De mate van detaillering, de hoogte en het kleurgebruik zijn door de 'vrije ligging' sterk beeldbepalend.

Op de volgende pagina's worden voor ieder deelgebied of landschapstype worden richtlijnen gegeven. De uitgangspunten voor het kleur- en materiaalgebruik en licht- en reclamegebruik zijn niet aan een deelgebied gebonden, maar gelden voor het gehele buitengebied.
In aansluiting op de Welstandsnota dienen in alle landschapstypen deze algemene richtlijnen voor gebouwen en bouwwerken in het buitengebied in acht te worden genomen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Kleur is essentieel in een open en agrarisch landschap, waar accenten van bebouwing van ver zichtbaar zijn. Voor zowel de dorpsrand grenzend aan het landschap als in het open landschap, speelt kleur een grote rol bij de identiteit van het gebied. Vanuit het verleden is er qua materiaal- en kleurgebruik een evenwicht tussen het gebouw en het landschap. Echter, in de afgelopen decennia is door het toepassen van gebiedsvreemde materialen en kleuren het gebouw meer en meer gaan opvallen en zich gaan losmaken van haar omgeving. Herstel van het evenwicht tussen kleur van het gebouw en landschap is essentieel.

- Kies voor een vastgesteld palet aan mogelijkheden voor kleurgebruik in het buitengebied, voor kap en gevel; overwegend gedekte tinten, passend bij het traditioneel kleur gebruik in het buitengebied (rood, bruin, blauw-grijs, groen);
- Kies voor een gevel in onopvallende gedekte tinten, aansluitend bij de kleuren van het landschap: voorkom te lichte kleuren in de gevel; geen kleuren zoals wit, lichtgrijs of lichtblauw in de gevels;
- Kies voor een kap in traditionele, onopvallende gedekte rode of blauwgrijze tinten; voorkom te contrasterend kleurgebruik in de kap; geen felle rode of wittinten of te lichte grijstinten;
- Geen witte windveren; kies voor gedekte tinten, passend bij kleur gevel en kap;
- Kies voor een vastgesteld palet aan mogelijkheden voor materiaalgebruik in het buitengebied; (bij voorkeur) duurzame materialen zoals steen, beton, hout en staal;
- Bij gebruik van metalen platen in de gevels deze een gedekte tint geven;
- Maak bewuste keuzes in gebieden/zones waarin extra aandacht is voor materiaal; bij ontwikkeling aan de dorpsrand en gekoppeld aan openbaar toegankelijke (vaar)wegen en bij ontwikkelingen aan monumentale panden in het buitengebied;
- Zorg voor een rustig ogende en ritmische verdeling van lichtvensters in de kap; voorkom ‘onrustige’ aanzichten vanuit het landschap.







LICHT- EN RECLAMEGEBRUIK

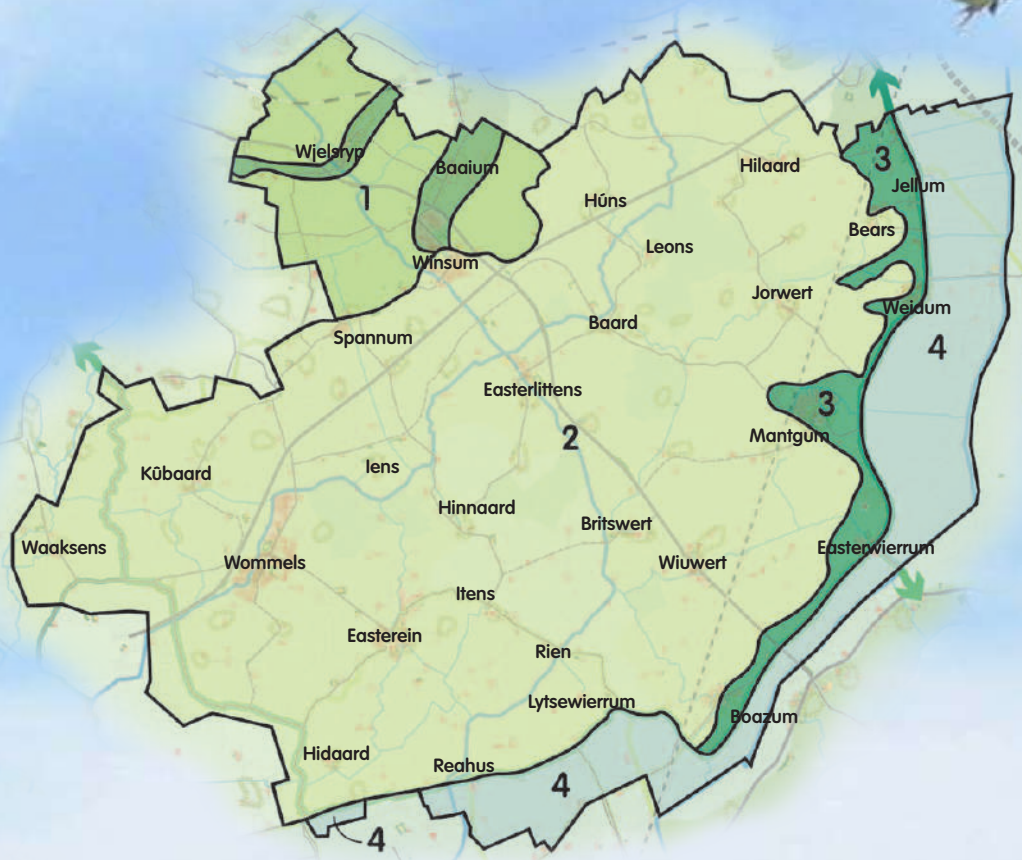
Licht wordt vaak geassocieerd met veiligheid. De laatste jaren wordt duisternis ‘herontdekt’ als kwaliteit die, net als rust en stilte, beschermd dient te worden. Daarnaast groeit het bewustzijn dat licht niet altijd en overal gewenst is. Kunstlicht in de nacht heeft een verstorende werking op mensen, dieren en planten. Bovendien kost het veel energie. Gevolgen van deze verstoring kunnen onder meer zijn: ontregeling van biologische ritmes, desoriëntatie en verandering van de habitatkwaliteit. In Littenseradiel vormen met name de lichtreclames en verlichting in open stallen ‘s avonds een hinderlijk beeld in het landschap. Bewust omgaan met de kleur verlichting, de wijze van uitstraling en de grootte van reclameborden biedt perspectief voor de beleving van het landschap en de leefomgeving van flora en fauna.

- Kies voor een vastgesteld palet aan mogelijkheden (2 à 3 typen) voor verlichtingsarmaturen (2 à 3 typen) in het buitengebied; gedekte tinten en onopvallende architectuur;
- Maak bewuste keuzes in donkere en verlichte gebieden; verlichting rondom de dorpen, buitengebied voornamelijk niet verlichten, met uitzondering van plekken die van wege verkeersveiligheid verlicht moeten worden (kruisingen met provinciale wegen);
- Voorkom onnodige ‘uitstraling’; ga gericht (naar beneden gericht) aanschijnen;
- Voorkom (te) felle lichtkleur bij reclameverlichting;
- Voorkom (te) felle lichtkleur bij open stallen en/of ‘doorschijnende’ nokstukken.





Een aantal bouwwerken kunnen vergunningvrij zijn, als ze op het bedrijfserf staan en voldoen aan de eisen in het Besluit omgevingsrecht. Zie voor de volledige lijst op www.omgevingsloket.nl



1. NOORDELIJKE KWELDERWALLEN EN KWELDERVLAKTE

OUDE KLEILANDSCHAP

2. KLEITERPENLANDSCHAP

OUDE KLEILANDSCHAP

3. KWELDERWAL LANGS VOORMALIGE MIDDELZEE

OUDE KLEILANDSCHAP

4. OUDE ZEEPOLDERS

JONGE KLEILANDSCHAP



6.0 UITGANGSPUNTEN VOOR HET LANDSCHAP

In de volgende paragrafen worden per deelgebied de landschappelijke uitgangspunten voor de water, groen, wegen en paden en nieuwe rode ontwikkelingen (bebouwing) weergegeven. De vier onderdelen vormen samen de basis voor een samenhangende structuur (2D en 3D, zie ook pagina 9).
De richtlijnen geven sturing aan het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit van de landschappen.

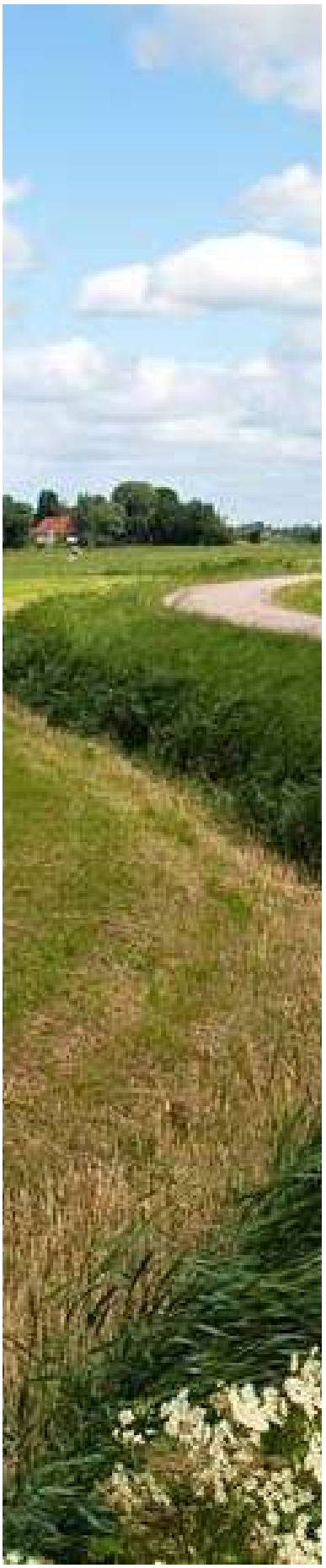
Op basis van de actuele ontwikkelingen worden per landschapstype richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen gegeven voor:

1. agrarische gebouwen
    a. bedrijfsgebouw en bedrijfswoning;
    b. stallen en loodsen.
2. agrarische bouwwerken
    a. mestvergistingsinstallaties;
    b. mest- en voersilo's;
    c. sleufsilo's;
    d. paardrijdbakken (met hekwerk en verlichting).
3. woningen in voormalige boerderij;
4. burgerwoningen (nieuwe of vervangende woningen);
5. niet-agrarische bedrijfsgebouwen;
6. recreatieve bebouwing of klein kamperen;
7. dorpsranden (wonen en bedrijventerreinen).

Een deel van de richtlijnen zijn identiek voor alle 4 deelgebieden. Deze zijn cursief gedrukt.

Voor ontwikkeling van een (extra) bedrijfswoning of een nieuwe bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf gelden de uitgangspunten zoals omschreven voor uitbreiding onder bedrijfsgebouw en bedrijfswoning (1. agrarische gebouwen).

Voor iedere ontwikkeling is een gedetailleerd erfinrichtingsplan vereist, ter bevordering van de landschappelijke inpassing.



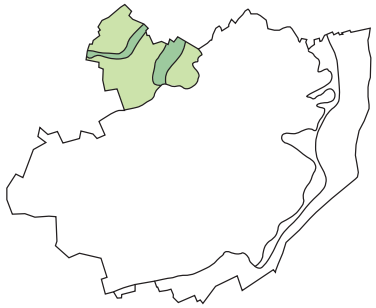
6.1 NOORDELIJKE KWELDERWALLEN EN KWELDERVLAKTE

De noordelijke kwelderwallen en kweldervlakte worden gekenmerkt door een stelsel van rugvormige kwelderwallen en langwerpige laaggelegen kweldervlaktes daartussen. De kwelderwallen zijn goed te herkennen aan de bebouwing, op deze hoger gelegen delen werd gebouw en ontstonden de dorpen.
Het systeem van kwelderwallen en kweldervlakten is nog zichtbaar in het huidige landschap door de hoogteverschillen en de afwisseling van bebouwde en niet-bebouwde delen, resp. dorpen en agrarische gronden.



6.1 NOORDELIJKE KWELDERWALLEN EN KWELDERVLAKTE (OUDE KLEILANDSCHAP)

DEELGEBIED 1



WATER

- Vasthouden van de huidige waterbreedte van de Frjentsjerter Feart, ten behoeve van de beleving als hoofdwatergang. Eventuele ontwikkelingen van oevers toepassen buiten insteek talud.
- Vasthouden aan het karakteristieke slotenpatroon; regelmatige blokverkaveling. Rechthoekig tot bijna vierkante patronen op de kwelderwal en relatief lange en smalle rechthoekige patronen op de kweldervlakte (oriëntatie haaks op de kwelderwal).
- Aanlegmogelijkheden koppelen aan recreatieve voorzieningen, langs een lage beschoeiing of langs aanlegsteiger.
- *Kies voor natuurlijke oeverbeschoeiing (grastalud met lage beschoeiing, max. 0,25 cm. boven de waterspiegel).*
- *Behoud zicht op het water en het landschap; voorkom rietkragen langs de oevers.*

GROEN

- Behoud het relatief open karakter van de kweldervlaktes: houd wegbermen in de kweldervlaktes vrijwel onbeplant, op enkele kleine boomgroepen verspreid langs de weg na.
- Behoud het relatief dicht beplante karakter van de kwelderwal: beplanting langs doorgaande (hoofd) wegen in de dorpen. Tussen de dorpen en langs de weg is wegbeplanting met een transparant karakter passend.
- Behoud voldoende ruimte tussen de dorpen; voorkom het aan elkaar 'klonteren' door bouwen of overmatig groengebruik.
- (Agrarische) erven zijn beplant, zowel op kwelderwal als kweldervlakte.
- Kies voor inheemse erfbeplanting op de kweldervlakte, aansluitend op de grondsoort (zware zeeklei, laaggelegen gronden). Inheems opgaand assortiment: es, esdoorn, lijsterbes. Assortiment inheemse onderbeplanting: tweestijlige meidoorn, liguster, vlier.
- Kies voor inheemse erfbeplanting op de kwelderwal, aansluitend op de grondsoort (zandige zeeklei). Inheems opgaand assortiment: es, esdoorn, eik, kastanje. Assortiment inheemse onderbeplanting: liguster, veldesdoorn, es, tweestijlige meidoorn.
- *Geen laanbeplanting langs erfontsluiting.*

WEGEN EN PADEN

- De belangrijke nevenwegen liggen op de kwelderwal, of in het verlengde daarvan. Wegen haaks op de kwelderwallen, die de verbinding tussen de kwelderwallen vormen, worden niet benadrukt d.m.v. beplanting; de (neven)wegen in de kweldervlakte zijn vrijwel onbeplant.
- Behoud de karakteristieke wegprofielen in dit gebied; relatief smalle wegbreedte met aan weerszijden een berm en sloot, af en toe enkele boomgroepen.
- De provinciale weg en bijbehorende kruispunten zijn onbeplant; geen accentuering van deze relatief jonge 'lijn' door het landschap.



Frjentsjerter Feart ter hoogte van Wjelsryp



(Agrarische) erven zijn beplant



Kleasterwei (onbeplant) op kwelderwal tussen Winsum en Baaium

RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

ALGEMEEN

Bij vergroting bouwvlak vasthouden aan een grillige, maar rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling) op de kwelderwal en relatief lange en smalle rechthoekige erven haaks op de kweldervlakte.



Kwelderwal: grillige, maar rechthoekige tot vierkante kavelvorm



Kweldervlakte: relatief lang en smal rechthoekig erf

1. AGRARISCHE GEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Sta op de kwelderwal uitbreiding toe, mits de dorpen en/of buurten niet aan elkaar groeien; houd een ruime afstand tussen de dorpen/ buurten op de kwelderwal.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

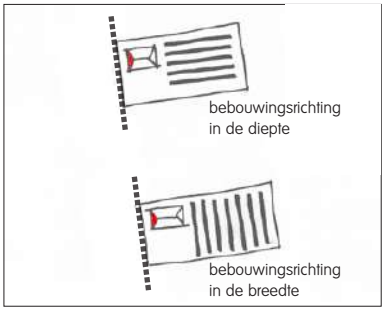
- Bij uitbreiding vasthouden aan een grillige, maar rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling) op de kwelderwal en relatief lange en smalle rechthoekige erven haaks op de kweldervlakte.
- Bouwrichting aansluiten op de hoofdrichting erf en landschap, of haaks daarop.
- Aansluiten bij of herstellen van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van het landschap.
- Benadruk de ruimtelijke scheiding tussen woonzone en bedrijfserf bijvoorbeeld d.m.v. een haag of boomsingel.
- Vormgeven van goede overgangen van erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplanting. Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 60% opgaande beplanting; bij voorkeur solitairen in de woonzone en op het bedrijfderf houtsingels of rijenbomen met een losse haag als onderbeplanting.

Stallen en loodsen

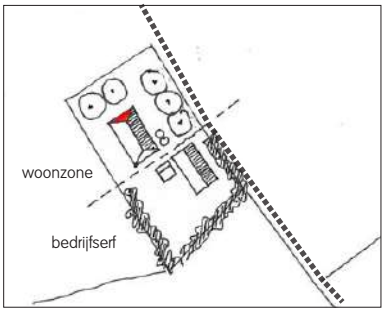
- *Bedrijfswoning met voorgevel evenwijdig aan de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel van de bedrijfswoning.*
- *Bedrijfswoning met voorgevel haaks op de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel (een langsgevel) van het bedrijfswoning.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume van de nieuwe stal of loods sluit aan bij de maat en schaal van het erf.*

Vormentaal

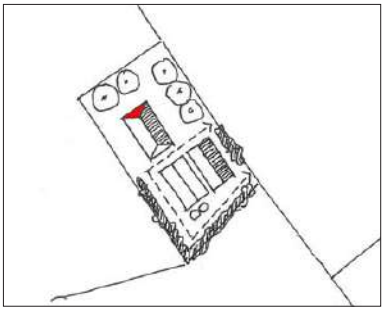
- *Nieuwe bebouwing is bij voorkeur rechthoekig en eenvoudig van vorm.*
- *Nieuwe bebouwing is voorzien van een kap. De kapvorm sluit aan bij de bestaande bebouwing. Goothoogte en nokhoogte traditioneel.*
- *Afwijkende nieuwe bouwwerken (boogstallen, serrestallen) zijn enkelvoudig van vorm; één duidelijke hoofdvorm, zonder aanbouwen of uitbouwen.*



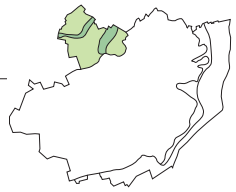
Bebouwingsrichting



Voor- en achtererf; woonzone en bedrijfserf (Huidige situatie; silo's in woonzone)



Gewenste situtaie bij uitbreiding op bestaand erf: nieuwe stal en verplaatsen silo's naar bedrijfserf



2. AGRARISCHE BOUWWERKEN

Mestvergistingsinstallaties

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De mestvergister ligt achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume mestvergister sluit aan bij de maat en schaal van het erf en de omgeving.*

Vormentaal

- *De bouwhoogte zo mogelijk lager dan het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Mest- en voersilo's

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De silo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*

Vormentaal

- *De hoogte is zo mogelijk lager dan het hoofdgebouw.*

Sleufsilo's

Algemeen

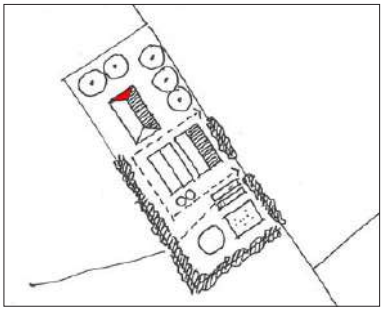
- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De sleufsilo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Paardrijdbakken

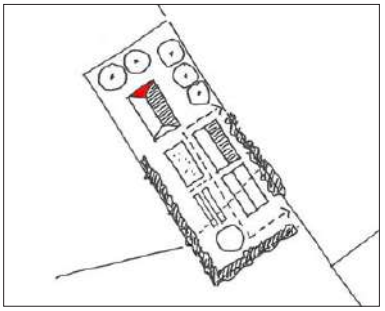
Algemeen

- *Plaatsing op het bedrijfserf of in de woonzone, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *Paardrijdbak ligt (bij woonzone) achter de achtergevel van het woongebouw of (bij bedrijfserf) achter het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Voor uitgangspunten lichtgebruik, zie pagina 21.



Gewenste situatie bij uitbreiding erf, optie 01: verplaatsen silo's, nieuwe stal, paardenbak, vergister en sleufsilo. Toevoegen beplanting



Gewenste situatie bij uitbreiding erf, optie 02: verplaatsen silo's, nieuwe stal, paardenbak, vergister en sleufsilo. Toevoegen beplanting

Legenda

straat (openbaar)

voorgevel (in rood)

3. WONINGEN IN VOORMALIGE BOERDERIJ

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Voorwaarde bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is 'ontstening' van niet-cultuurhistorisch waardevolle of niet-beeldbepalende bebouwing of verharding op het erf en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- *Behoud het karakteristieke bestaande bouwvolume en de beeldbepalende bouwvorm.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (losse of geschoren haag).*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *Bij aanpassing van een voormalig boerderijpand met woonbestemming wordt maximaal 10% van het dakvlak in glas uitgevoerd.*
- *Behoud het karakteristieke kleur- en materiaalgebruik.*

4. BURGERWONINGEN (NIEUWE OF VERVANGENDE WONINGEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- *Bij gebruik van de sloopregeling of het hergebruiken van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen kunnen vanuit het bestemmingsplan op bestaande erven nieuwe woningen worden toegestaan. Voorwaarde voor de plaatsing is 'ontstening' van niet cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing of verharding en behoud van waardevolle zichtlijnen.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Bouwrichting van nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf, of haaks daarop.*
- *Nieuw toe te voegen bebouwing (rood-voor-rood woningen) dienen direct achter of naast de agrarische bedrijfswoning te worden gebouwd.*
- *Erfbeplanting: plaats minimaal 1 opgaande solitaire boom (1e orde) in de woonzone.*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *De karakteristiek (vorm, volume, kleur, materiaal) van de nieuwe of vervangende woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.*
- *Nieuwe of vervangende woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, aansluitend bij de veel voorkomende goothoogtes in de omgeving.*

5. NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Op de kwelderwal voorkomen dat de dorpen en buurten aan elkaar groeien; behoud een ruime afstand tussen de dorpen op de kwelderwal.
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*

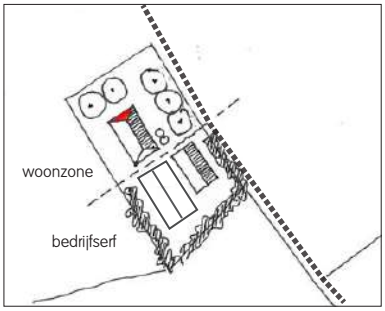
Beeldkwaliteit op erfniveau:

- Erfbeplanting: zorg voor een duidelijk markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf.
- Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 50% beplanting.

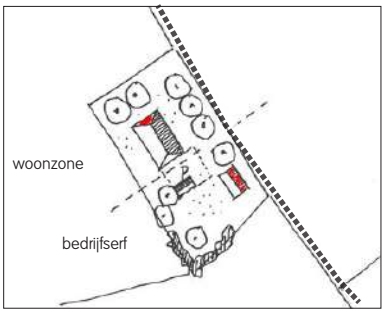
Legenda

straat (openbaar)

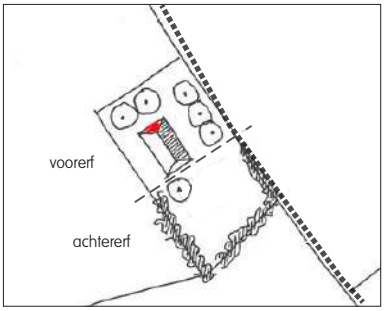
voorgevel (in rood)



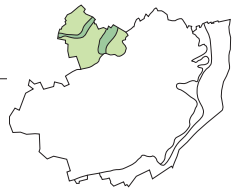
Huidige situatie



Gewenste situatie bij functieverandering: nieuwe woning, bijgebouw, centrale middenruimte (parkeerruimte)



Gewenste situatie bij functieverandering: wonen in voormalige boerderij, behoud voor- en achtererf, verwijderen bedrijfsgebouwen



6. RECREATIEVE BEBOUWING OF KLEIN KAMPEREN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Behoud van het open landschap, zorg voor compacte bebouwing op de erven.
- *Eventuele bijbehorende gebouwen dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing te worden geplaatst zodat deze het doorzicht naar het achterland niet blokkeren.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *De voorzieningen bij kleinschalig kamperen dienen zo mogelijk inpandig te worden gerealiseerd.*
- *De bebouwingsrichting sluit aan bij de richting van het landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (hagen, heesters of houtsingel).*
- *Erfbeplanting: zorg voor een markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf of kies voor een boomgaardbeplanting.*
- *Dichtheid erfbeplanting: dun tot eenvoudig beplant.*

7. DORPSRANDEN (WONEN EN BEDRIJVENTERREINEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Behoud de ritmiek van het 'lint' van dorpen op de kwelderwal, met daartussen openheid.
- *Houd bij ontwikkelingen zicht op de (cultuurhistorisch) waardevolle bakens of oriëntatiepunten vanuit het dorp (de hogere bebouwing, waaronder kerktorens); zorg voor een herkenbaar en uniek dorpssilhouet.*
- *Verbind nieuwe ontwikkelingen (wonen en bedrijvigheid) in de bestaande dorpsrand aan het dorpssilhouet; zorg voor één geheel en voorkom 'nieuwe zones' in de dorpsrand.*
- Kies voor opgaand groen in dorpsranden, als onderdeel van het dorpssilhouet. Zorg voor een juiste verhouding tussen opgaand groen en bebouwing:
  - dorpsrand aan het water: 80% bebouwing, 20% opgaand groen;
  - dorpsrand aan de weg: 30% bebouwing, 70% opgaand groen.
- *Behoud de open veldjes en weides in en rondom de dorpskern waardoor het contact tussen dorp en landschap blijft bestaan. Koester 'monumentale ontmoetingen' tussen dorp en landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*



Aandachtspunt: kleur, erfbeplanting, maat



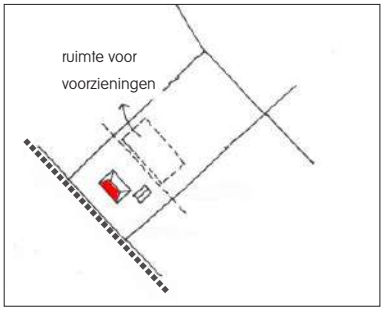
Aandachtspunt: kleur en erfbeplanting



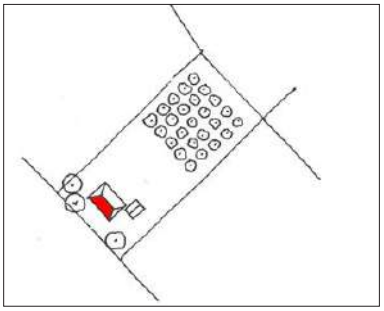
Gedekte tinten en erfbeplanting

Beeldkwaliteit op erfniveau:

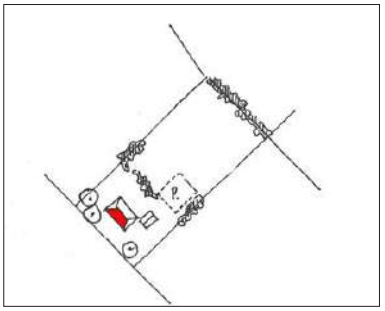
- *Laat het gebied of terrein door middel van de vorm, kleur en materiaal aansluiten bij de (bebouwde) omgeving en als onderdeel van het dorpssilhouet.*
- *Kies voor opgaande beplanting in de vorm van singelbeplanting of enkele solitaire bomen.*



Recreatie: ruimte voor (gebouwde) voorzieningen



Recreatie: erfbeplanting (boomgaard)



Recreatie: erfbeplanting (houtsingels)

6.2 KLEITERPENLANDSCHAP

Het kleiterpenlandschap kent een aaneenschakeling van hoogtes en laagtes in het landschap. Ogenschijnlijk een uniform gebied, maar de soms relatief kleine verschillen in het reliëf maken dit kleiterpenlandschap een gevarieerd landschap; terpen, dijken, erosiegeulen, brede vaarten, een fijnmazig netwerk van sloten met bolle, kruinige akkers.



6.2 KLEITERPENLANDSCHAP
(OUDE KLEILANDSCHAP)

DEELGEBIED 2



WATER



- Vasthouden van de huidige waterbreedte van de Boalserter Feart en Frjentsjerter Feart, ten behoeve van de beleving als hoofdwatergang. Eventuele ontwikkelingen van oevers toepassen buiten insteek talud.
- Vasthouden aan het karakteristieke slotenpatroon; onregelmatige blokverkaveling (met vaak schuin uitlopende vormen).
- Behoud de waterbreedte van de dorpsvaarten/opvaarten; houd de dorpsvaarten/opvaarten toegankelijk.
- Behoud in de bestaande natuurgebieden de oeveropbouw, de greppelstructuur en het verkavelingspatroon; sta demping of verplaatsing niet toe.
- Behoud de structuur van de sterk slingerende (voormalige) erosiegeulen.
- Aanlegmogelijkheden koppelen aan recreatieve voorzieningen, langs een lage beschoeiing of langs aanlegsteiger.
- *Kies voor natuurlijke oeverbeschoeiing (grastalud met lage beschoeiing, max. 0,25 cm. boven de waterspiegel).*
- *Behoud zicht op het water en het landschap; voorkom gesloten rietkragen langs de oevers.*

GROEN



- Behoud in de bestaande natuurgebieden het reliëf en de mate van beplanting; open landschap en alleen rondom (agrarische) erven gering opgaande beplanting.
- Behoud de structuur en het reliëf van de sterk slingerende (voormalige) erosiegeulen.
- Behoud van middenschalig open landschap; kies voor puntsgewijze opgaande beplanting bij dorpen en agrarische erven.
- Behoud van het relatief open landschap; wegen zijn veelal onbeplant, op een enkele uitzondering na; kies spaarzaam voor beplanting langs wegen.
- Houd oevers tussen fietspad en watergang (trekvaart) onbeplant.
- Kies voor inheemse erfbeplanting, aansluitend op de grondsoort (zware kalkarme zeeklei). Inheems opgaand assortiment: es, iep, beuk, esdoorn, veldesdoorn, eik. Assortiment inheemse onderbeplanting: vlier, veldesdoorn, tweestijlige meidoorn.
- *Geen laanbeplanting langs erfontsluiting.*
- Geen opgaande beplanting tussen watergang en fietspad.
- Kies voor een eenduidig (maai)beheer.

WEGEN EN PADEN



- Behoud de karakteristieke wegprofielen en het reliëf van de cultuurhistorisch waardevolle dijken (met name Slachtedyk en Hegedyk); zeer smalle wegbreedte met aan weerszijden een smalle berm en een sloot.
- Behoud van de wegenstructuur; sterk kronkelend, willekeurig patroon van wegen en paden.
- Behoud in de bestaande natuurgebieden de huidige dichtheid van wegen en paden; geen verdichting van het wegennetwerk, omwille van de natuurwaarden voor flora en fauna.
- Behoud jaag- en kerkepaden; geen wijzigingen van beloop, behoud openbaarheid of recht van overpad.
- Aansluiten op het regionaal netwerk van wandel- en fietspaden.



Dorpsvaart naar Jorwert



Onbeplante oevers met jaagpaden; beplanting bij dorpen en agrarische erven



Kronkelende Slachtedyk

RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

ALGEMEEN

Bij vergroting bouwvlak vasthouden aan een grillige, onregelmatige, gevarieerde kavelvorm (kavel vaak met schuin uitlopende vormen).



Onregelmatige, gevarieerde erfopzet

1. AGRARISCHE GEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- In de natuurgebieden is behoud van de bestaande openheid van belang; sta geen uitbreiding of verdichting van de bebouwingsstructuur toe, omwille van de natuurwaarden voor flora en fauna.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

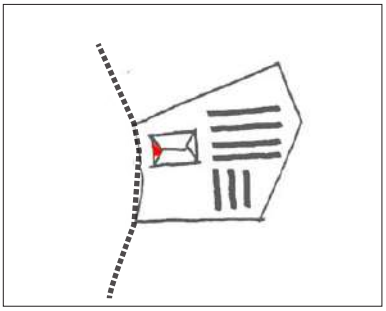
- Bij uitbreiding vasthouden aan een onregelmatige, gevarieerde kavelvorm (kavel vaak met schuin uitlopende vormen).
- Aansluiten bij of herstellen van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van het landschap.
- Benadruk de ruimtelijke scheiding tussen woonzone en bedrijfserf bijvoorbeeld d.m.v. een haag of boomsingel.
- Vormgeven van goede overgangen van erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplanting. Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 40% opgaande beplanting; bij voorkeur enkele boomgroepen in de woonzone en op het bedrijfserf transparante houtsingels of rijenbomen met een losse haag als onderbeplanting.

Stallen en loodsen

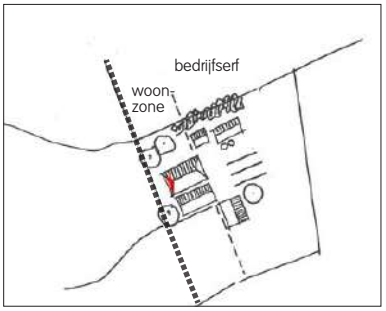
- *Bedrijfswoning met voorgevel evenwijdig aan de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel van de bedrijfswoning.*
- *Bedrijfswoning met voorgevel haaks op de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel (een langsgevel) van het bedrijfswoning.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume van de nieuwe stal of loods sluit aan bij de maat en schaal van het erf.*

Vormentaal

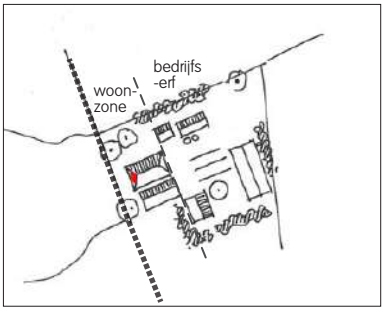
- *Nieuwe bebouwing is bij voorkeur rechthoekig en eenvoudig van vorm.*
- *Nieuwe bebouwing bestaat uit een laag met kap. De kapvorm sluit bij voorkeur aan bij de bestaande bebouwing.*
- *Goothoogte en nokhoogte traditioneel.*
- *Afwijkende nieuwe bouwwerken (boogstallen, serrestallen) zijn enkelvoudig van vorm; één bouwlaag met duidelijke hoofdvorm.*



Bebouwingsrichting variërend



Voor- en achtererf; woonzone en bedrijfserf



Uitbreiding op bestaand erf: nieuwe stal en erfbeplanting rondom bedrijfserf



2. AGRARISCHE BOUWWERKEN

Mestvergistingsinstallaties

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De mestvergister ligt achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume mestvergister sluit aan bij de maat en schaal van het erf en de omgeving.*

Vormentaal

- *De bouwhoogte zo mogelijk lager dan het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Mest- en voersilo's

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De silo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*

Vormentaal

- *De hoogte is zo mogelijk lager dan het hoofdgebouw.*

Sleufsilo's

Algemeen

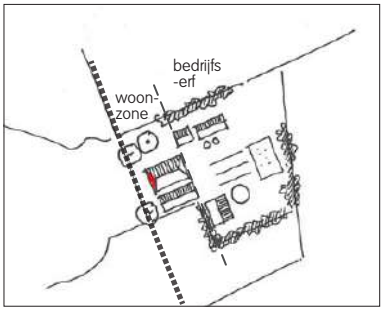
- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De sleufsilo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Paardrijdbakken

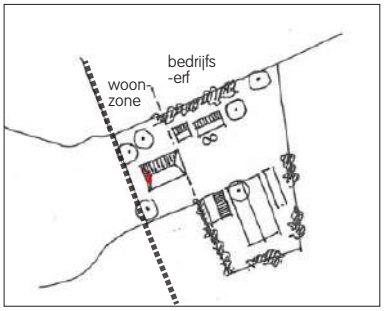
Algemeen

- *Plaatsing op het bedrijfserf of in de woonzone, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *Paardrijdbak ligt (bij woonzone) achter de achtergevel van het woongebouw of (bij bedrijfserf) achter het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Voor uitgangspunten lichtgebruik, zie pagina 21.



Uitbreiding erf: paardenbak, opnemen in erfbeplanting



Uitbreiding erf: nieuwbouw stal, verplaatsen vergister en sleufsilo, afbraak schuur woonzone, erfbeplanting rondom bedrijfserf

Legenda

straat (openbaar)

voorgevel (in rood)

3. WONINGEN IN VOORMALIGE BOERDERIJ

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Voorwaarde bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is 'ontstening' van niet-cultuurhistorisch waardevolle of niet-beeldbepalende bebouwing of verharding op het erf en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- *Behoud het karakteristieke bestaande bouwvolume en de beeldbepalende bouwvorm.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (losse of geschoren haag).*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *Bij aanpassing van een voormalig boerderijpand met woonbestemming wordt maximaal 10% van het dakvlak in glas uitgevoerd.*
- *Behoud het karakteristieke kleur- en materiaalgebruik.*

4. BURGERWONINGEN (NIEUWE OF VERVANGENDE WONINGEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- *Bij gebruik van de sloopregeling of het hergebruiken van vrijkomende (bedrijfs) gebouwen kunnen vanuit het bestemmingsplan op bestaande erven nieuwe woningen worden toegestaan. Voorwaarde voor de plaatsing is 'ontstening' van niet cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing of verharding en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- Behoud in de bestaande natuurgebieden de huidige dichtheid van bebouwing; sta geen uitbreiding of verdichting van de bebouwingsstructuur toe, omwille van de natuurwaarden voor flora en fauna.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Bouwrichting van nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf, of haaks daarop.*
- *Nieuw toe te voegen bebouwing (rood-voor-rood woningen) dienen direct achter of naast de agrarische bedrijfswoning te worden gebouwd.*
- *Erfbeplanting: plaats minimaal 1 opgaande solitaire boom (1e orde) in de woonzone.*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *De karakteristiek (vorm, volume, kleur, materiaal) van de nieuwe of vervangende woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.*
- *Nieuwe of vervangende woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, aansluitend bij de veel voorkomende goothoogtes in de omgeving.*
- *Een gedetailleerd (erf)inrichtingsplan is vereist.*

5. NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- Erfbeplanting: zorg voor een duidelijk markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf.
- Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 50% beplanting.

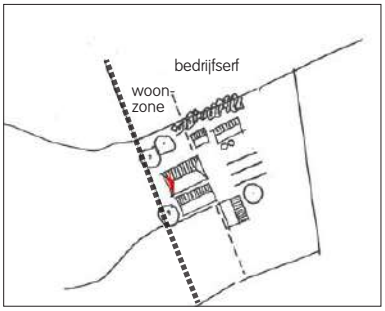
Legenda



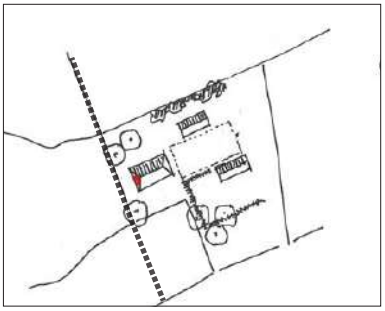
straat (openbaar)



voorgevel (in rood)



Huidige situatie



Gewenste situatie bij functieverandering: behoud onderscheid woonzone en bedrijfserf, behoud samenhang bebouwing



6. RECREATIEVE BEBOUWING OF KLEIN KAMPEREN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Sta op kleine schaal recreatieterreinen toe (m.u.v. de natuurgebieden), mits de kavel van een passende erfbeplanting wordt voorzien (landschappelijk inpassing).
- *Eventuele aanvullende gebouwen dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing te worden geplaatst zodat deze het doorzicht naar het achterland niet blokkeren.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *De voorzieningen bij kleinschalig kamperen dienen bij voorkeur inpandig te worden gerealiseerd.*
- *De bebouwingsrichting sluit aan bij de richting van het landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (hagen, heesters of houtsingel)*
- *Erfbeplanting: zorg voor een markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf of kies voor een boomgaardbeplanting.*
- *Dichtheid erfbeplanting: dun tot eenvoudig beplant.*

7. DORPSRANDEN (WONEN EN BEDRIJVENTERREINEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Wees terughoudend in toevoegen van nieuwe bebouwing in de dorpsrand; houd de dorpen compact.
- *Houd bij ontwikkelingen zicht op de (cultuurhistorisch) waardevolle bakens of oriëntatiepunten vanuit het dorp (de hogere bebouwing, waaronder kerktorens); zorg voor een herkenbaar en uniek dorpssilhouet.*
- *Verbind nieuwe ontwikkelingen (wonen en bedrijvigheid) in de bestaande dorpsrand aan het dorpssilhouet; zorg voor één geheel en voorkom 'nieuwe zones' in de dorpsrand.*
- Kies voor opgaand groen in dorpsranden, als onderdeel van het dorpssilhouet. Zorg voor een juiste verhouding tussen opgaand groen en bebouwing:
  - dorpsrand aan het water: 80% bebouwing, 20% opgaand groen
  - dorpsrand aan de weg: 30% bebouwing, 70% opgaand groen
- *Behoud de open veldjes en weides in en rondom de dorpskern waardoor het contact tussen dorp en landschap blijft bestaan. Koester 'monumentale ontmoetingen' tussen dorp en landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*



Dorpsrand aan de weg (Jorwert)



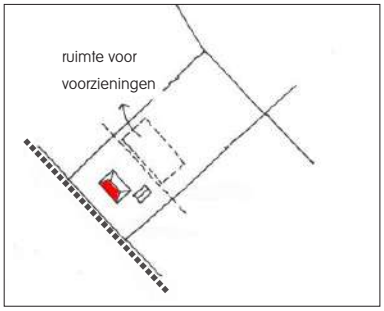
Dorpsrand aan de weg (Wommels)



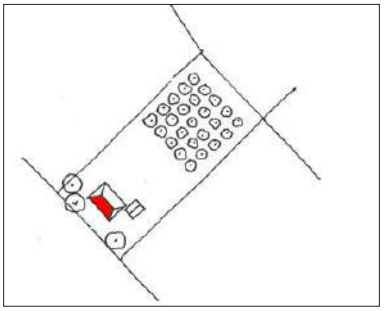
Dorpsrand aan het water (Easterlittens)

Beeldkwaliteit op erfniveau:

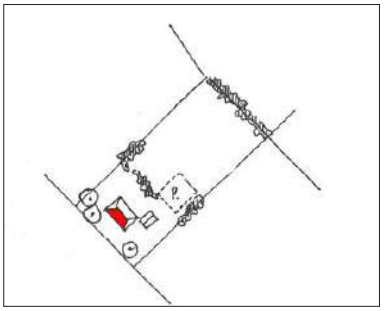
- *Laat het gebied of terrein door middel van de vorm, kleur en materiaal aansluiten bij de (bebouwde) omgeving en als onderdeel van het dorpssilhouet.*
- *Kies voor opgaande beplanting in de vorm van singelbeplanting of enkele solitaire bomen.*



Recreatie: ruimte voor (gebouwde) voorzieningen



Recreatie: erfbeplanting (boomgaard)



Recreatie: erfbeplanting (houtsingels)

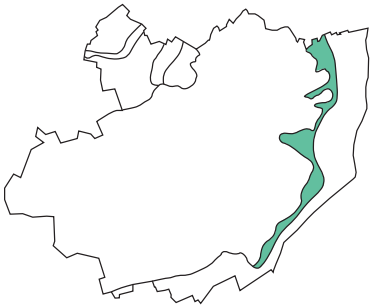
6.3 KWELDERWAL LANGS VOORMALIGE MIDDELZEE

De kwelderwal die de voormalige Middelzee begrenst is herkenbaar door de reeks van verdichtingen in de vorm van terpen en terpdorpen met kerken en boerderij-erven met groene context. Tussen de dorpen en erven is zicht op het landschap. De kwelderwal staat in contrast met het open landschap van de laag gelegen voormalige Middelzee.



6.3 KWELDERWAL LANGS VOORMALIGE MIDDELZEE
(OUDE KLEILANDSCHAP)

DEELGEBIED 3



WATER



- Vasthouden van de huidige waterbreedte van de opvaarten die haaks op de richting van de kwelderwal liggen. Eventuele ontwikkelingen van oevers toepassen buiten insteek talud.
- Vasthouden aan het karakteristieke slotenpatroon; onregelmatige blokverkaveling op de kwelderwal.
- Aanlegmogelijkheden koppelen aan recreatieve voorzieningen, langs een lage beschoeiing of langs aanlegsteiger.
- *Kies voor natuurlijke oeverbeschoeiing (grastalud met lage beschoeiing, max. 0,25 cm. boven de waterspiegel).*
- *Behoud zicht op het water en het landschap; voorkom gesloten rietkragen langs de oevers.*

GROEN



- Behouden en beschermen van het reliëf van de kwelderwal (kreken en slenken, dijken en terpen).
- Zorg voor behoud van het relatief dicht beplantte karakter van de kwelderwal: wegbeplanting in de dorpen. Tussen de dorpen en langs de weg is wegbeplanting met een transparant karakter passend.
- Zorg dat er voldoende ruimte tussen de dorpenreeks blijft, voorkom het aan elkaar 'klonteren' door bouwen of overmatig groengebruik.
- (Agrarische) erven zijn beplant.
- Kies voor inheemse erfbeplanting op de kwelderwal, aansluitend op de grondsoort (zandige zeeklei). Inheems opgaand assortiment: es, esdoorn, eik, kastanje. Assortiment inheemse onderbeplanting: liguster, veldesdoorn, es, tweestijlige meidoorn.
- *Geen laanbeplanting langs erfontsluiting.*

WEGEN EN PADEN



- De belangrijke nevenwegen liggen haaks op de richting van de kwelderwal.
- Behoud vanwege historische waarden de karakteristieke wegprofielen en het reliëf van de cultuurhistorisch waardevolle Slachtedyk en de Hegedyk.
- De provinciale weg en bijbehorende kunstwerken/kruispunten zijn onbeplant; geen accentuering van deze relatief jonge 'lijn' door het landschap.



Opvaart naar Mantgum, natuurlijke oever (grastalud)



Transparante beplanting langs wegen tussen de dorpen



Hegedyk; zeer smal wegprofiel met aan weerszijden een smalle berm en een sloot

RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

ALGEMEEN

Bij vergroting bouwvlak vasthouden aan een rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling) van de kwelderwal.



Rechthoekige tot bijna vierkante erfopzet

1. AGRARISCHE GEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Zorg bij uitbreiding altijd voor aansluiting bij en/of herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en het ritme (dichtheid) van de kavelsloten.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

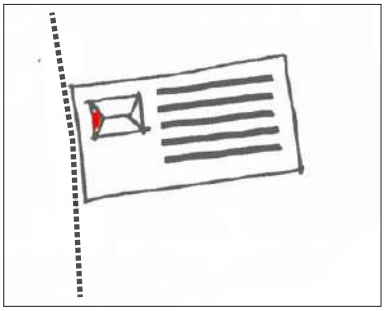
- Bij uitbreiding vasthouden aan een rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling) van de kwelderwal.
- Aansluiten bij of herstellen van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van het landschap.
- Benadruk de ruimtelijke scheiding tussen woonzone en bedrijfserf bijvoorbeeld d.m.v. een haag of boomsingel.
- Vormgeven van goede overgangen van erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplanting. Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 60% opgaande beplanting; bij voorkeur enkele boomgroepen in de woonzone en op het bedrijfserf transparante houtsingels of rijenbomen met een losse haag als onderbeplanting.

Stallen en loodsen

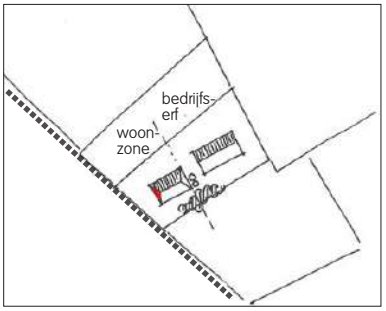
- *Bedrijfswoning met voorgevel evenwijdig aan de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel van de bedrijfswoning.*
- *Bedrijfswoning met voorgevel haaks op de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel (een langsgevel) van het bedrijfswoning.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume van de nieuwe stal of loods sluit aan bij de maat en schaal van het erf.*

Vormentaal

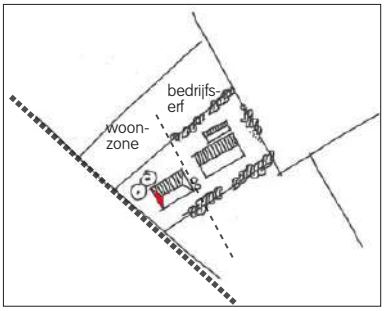
- *Nieuwe bebouwing is bij voorkeur rechthoekig en eenvoudig van vorm.*
- *Nieuwe bebouwing bestaat uit een laag met kap. De kapvorm sluit bij voorkeur aan bij de bestaande bebouwing.*
- *Goothoogte en nokhoogte traditioneel.*
- *Afwijkende nieuwe bouwwerken (boogstallen, serrestallen) zijn enkelvoudig van vorm; één bouwlaag met duidelijke hoofdvorm.*



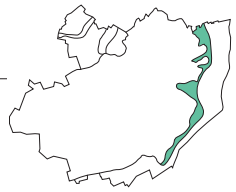
Bebouwingsrichting aansluiten bij de hoofdrichting van het erf



Voor- en achtererf; woonzone en bedrijfserf



Uitbreiding op bestaand erf: nieuwe stal en erfbeplanting rondom bedrijfserf



2. AGRARISCHE BOUWWERKEN

Mestvergistingsinstallaties

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De mestvergister ligt achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume mestvergister sluit aan bij de maat en schaal van het erf en de omgeving.*

Vormentaal

- *De bouwhoogte zo mogelijk lager dan het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Mest- en voersilo's

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De silo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*

Vormentaal

- *De hoogte is zo mogelijk lager dan het hoofdgebouw.*

Sleufsilo's

Algemeen

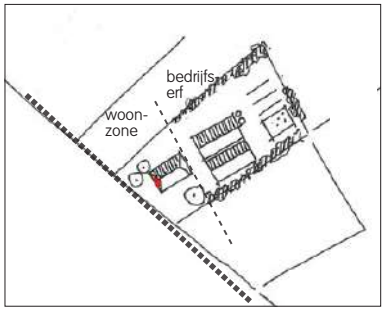
- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De sleufsilo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Paardrijdbakken

Algemeen

- *Plaatsing op het bedrijfserf of in de woonzone, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *Paardrijdbak ligt (bij woonzone) achter de achtergevel van het woongebouw of (bij bedrijfserf) achter het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Voor uitgangspunten lichtgebruik, zie pagina 21.



Uitbreiding erf: bedrijfstoegang, erfbeplanting, herstel woonzone (afbraak schuur), verplaatsen silo's, aanleg bak, sleufsilo en schuur

Legenda

straat (openbaar)

voorgevel (in rood)

3. WONINGEN IN VOORMALIGE BOERDERIJ

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Voorwaarde bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is 'ontstening' van niet-cultuurhistorisch waardevolle of niet-beeldbepalende bebouwing of verharding op het erf en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- *Behoud het karakteristieke bestaande bouwvolume en de beeldbepalende bouwvorm.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (losse of geschoren haag of singel).*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *Bij aanpassing van een voormalig boerderijpand met woonbestemming wordt maximaal 10% van het dakvlak in glas uitgevoerd.*
- *Behoud het karakteristieke kleur- en materiaalgebruik.*

4. BURGERWONINGEN (NIEUWE OF VERVANGENDE WONINGEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- *Bij gebruik van de sloopregeling of het hergebruiken van vrijkomende (bedrijfs) gebouwen kunnen vanuit het bestemmingsplan op bestaande erven nieuwe woningen worden toegestaan. Voorwaarde voor de plaatsing is 'ontstening' van niet cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing of verharding en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- Behoud de ritmiek van dorpen als afzonderlijke eenheden aan de rand van de voormalige Middelzee, met daartussen openheid: buiten de dorpen geen uitbreiding of verdichting van de bebouwing.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Bouwrichting van nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf, of haaks daarop.*
- *Nieuw toe te voegen bebouwing (rood-voor-rood woningen) dienen direct achter of naast de agrarische bedrijfswoning te worden gebouwd.*
- *Erfbeplanting: plaats minimaal 1 opgaande solitaire boom (1e orde) in de woonzone.*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *De karakteristiek (vorm, volume, kleur, materiaal) van de nieuwe of vervangende woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.*
- *Nieuwe of vervangende woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, aansluitend bij de veel voorkomende goothoogtes in de omgeving.*

5. NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Sta op bestaande erven uitbreiding toe, mits de dorpen en buurten niet aan elkaar groeien; behoud een ruime afstand tussen de dorpen op de kwelderwal.
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- Erfbeplanting: zorg voor een duidelijk markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf.
- Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 50% beplanting.
- Sta geen bedrijventerreinen/ bedrijfsgebouwen toe.

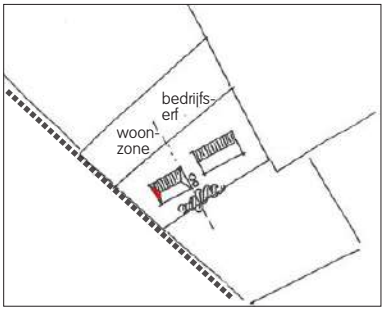
Legenda



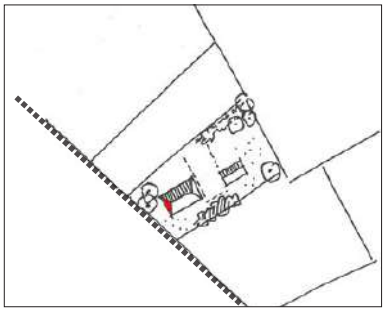
straat (openbaar)



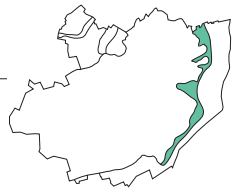
voorgevel (in rood)



Huidige situatie



Gewenste situatie bij functieverandering: behoud onderscheid woonzone en bedrijfserf, behoud samenhang bebouwing, eenheid door erfbeplanting



6. RECREATIEVE BEBOUWING OF KLEIN KAMPEREN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Behoud van het open landschap, zorg voor compacte bebouwing op de erven.
- *Eventuele aanvullende gebouwen dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing te worden geplaatst zodat deze het doorzicht naar het achterland niet blokkeren.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *De voorzieningen bij kleinschalig kamperen dienen bij voorkeur inpandig te worden gerealiseerd.*
- *De bebouwingsrichting sluit aan bij de richting van het landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (hagen, heesters of houtsingel)*
- *Erfbeplanting: zorg voor een markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf of kies voor een boomgaardbeplanting.*
- *Dichtheid erfbeplanting: dun tot eenvoudig beplant.*

7. DORPSRANDEN (WONEN EN BEDRIJVENTERREINEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Behoud de ritmiek van dorpen als afzonderlijke eenheden aan de rand van de voormalige Middelzee, met daartussen openheid.
- *Houd bij ontwikkelingen zicht op de (cultuurhistorisch) waardevolle bakens of oriëntatiepunten vanuit het dorp (de hogere bebouwing, waaronder kerktorens); zorg voor een herkenbaar en uniek dorpssilhouet.*
- *Verbind nieuwe ontwikkelingen (wonen en bedrijvigheid) in de bestaande dorpsrand aan het dorpssilhouet; zorg voor één geheel en voorkom 'nieuwe zones' in de dorpsrand.*
- Kies voor opgaand groen in dorpsranden, als onderdeel van het dorpssilhouet. Zorg voor een juiste verhouding tussen opgaand groen en bebouwing:
  - dorpsrand aan het water: 80% bebouwing, 20% opgaand groen
  - dorpsrand aan de weg: 30% bebouwing, 70% opgaand groen
- *Behoud de open veldjes en weides in en rondom de dorpskern waardoor het contact tussen dorp en landschap blijft bestaan. Koester 'monumentale ontmoetingen' tussen dorp en landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*



Aandachtspunt: kleurgebruik en erfbeplanting rondom bedrijventerrein



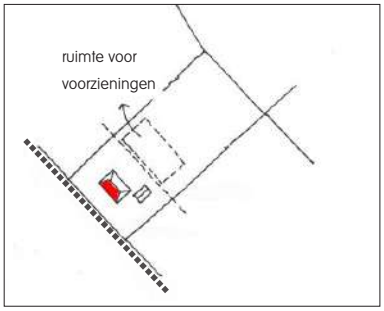
Beeldbepalende bebouwing en erfbeplanting



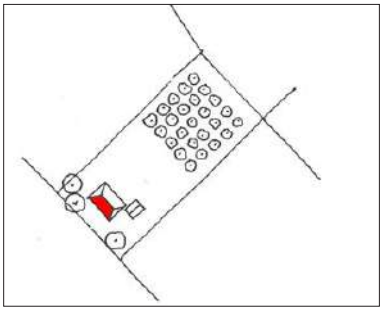
Aandachtspunt: erfbeplanting

Beeldkwaliteit op erfniveau:

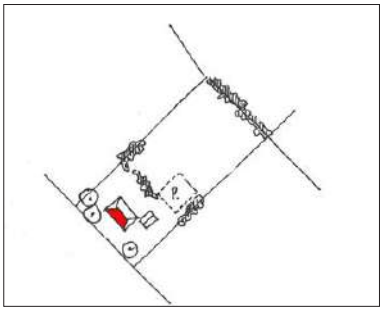
- *Laat het gebied of terrein door middel van de vorm, kleur en materiaal aansluiten bij de (bebouwde) omgeving en als onderdeel van het dorpssilhouet.*
- *Kies voor opgaande beplanting in de vorm van singelbeplanting of enkele solitaire bomen.*



Recreatie: ruimte voor (gebouwde) voorzieningen



Recreatie: erfbeplanting (boomgaard)



Recreatie: erfbeplanting (houtsingels)

De aanwezigheid van dwarsdijken laat zien dat de voormalige Middelzee in fasen is afgesloten. Het is een grootschalig gebied met een open karakter waar vrijwel geen bebouwing – met name agrarische bebouwing - en hoofdzakelijk alleen erfbeplanting voorkomt. De grootschalige openheid is afgebakend door de verdichtingen op de kwelderwallen.



6.4 OUDE ZEEPOLDERS
(JONGE KLEILANDSCHAP)



WATER



- Vasthouden van de huidige waterbreedte van De Swette, ten behoeve van de beleving als hoofdwatergang. Eventuele ontwikkelingen van oevers toepassen buiten insteek talud.
- Vasthouden aan het karakteristieke slotenpatroon; regelmatige blokverkaveling.
- Poldervaarten liggen haaks op de richting van De Swette en vormen opvaarten naar de dorpen op de kwelderwal; houdt de opvaarten richting de dorpen toegankelijk.
- Aanlegmogelijkheden koppelen aan recreatieve voorzieningen, langs een lage beschoeiing of langs aanlegsteiger.
- *Kies voor natuurlijke oeverbeschoeiing (grastalud met lage beschoeiing, max. 0,25 cm. boven de waterspiegel).*
- *Behoud zicht op het water en het landschap; voorkom gesloten rietkragen langs de oevers.*

GROEN



- Behoud van het relatief grootschalig en open karakter van de oude zeepolder.
- Beplanting komt alleen voor rondom bestaande erven (wegen zijn onbeplant).
- Kies voor inheemse erfbeplanting, aansluitend op de grondsoort (zware zeeklei). Inheems opgaand assortiment: es, esdoorn, wilg, lijsterbes, kastanje. Assortiment inheemse onderbeplanting: es, veldesdoorn, tweestijlige meidoorn, lijsterbes.
- *Geen laanbeplanting langs erfontsluiting.*

WEGEN EN PADEN



- De wegen liggen evenwijdig aan de dijk/weg op de kwelderwal of haaks op de richting van de kwelderwal (landbouwwegen, fiets- en wandelpaden).
- Behoud de karakteristieke wegprofielen in dit gebied; relatief smalle wegbreedte met aan weerszijden een smalle berm en een sloot.
- De wegen in de oude zeepolder (voormalige Middelzee) zijn onbeplant.



De Swette met haaks hierop de opvaart naar Weidum



Beplanting alleen rondom bestaande erven



Onbeplante wegen

RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

ALGEMEEN

Bij vergroting bouwvlak vasthouden aan een rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling).



Rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm

1. AGRARISCHE GEBOUWEN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- De situering (bouwrichting) van nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting van het erf en bij voorkeur ook bij de richting van het landschap.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

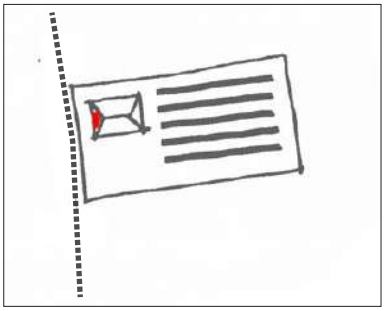
- Bij uitbreiding vasthouden aan een rechthoekige tot bijna vierkante kavelvorm (regelmatige blokverkaveling).
- Aansluiten bij of herstellen van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van het landschap.
- Benadruk de ruimtelijke scheiding tussen woonzone en bedrijfserf bijvoorbeeld d.m.v. een haag of boomsingel.
- Vormgeven van goede overgangen van erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplanting. Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 50% opgaande beplanting; bij voorkeur enkele boomgroepen in de woonzone en op het bedrijfserf dichte houtsingels of rijenbomen met een losse haag als onderbeplanting.

Stallen en loodsen

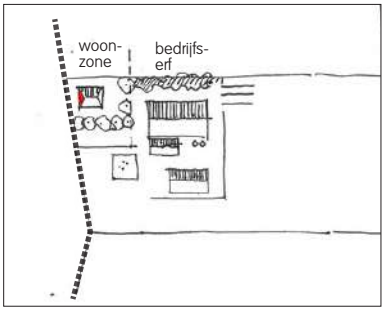
- *Bedrijfswoning met voorgevel evenwijdig aan de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel van de bedrijfswoning.*
- *Bedrijfswoning met voorgevel haaks op de weg: stallen en loodsen liggen achter de achtergevel (een langsgevel) van het bedrijfswoning.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume van de nieuwe stal of loods sluit aan bij de maat en schaal van het erf. Naarmate de stal of loods groter is, is een groter erf rondom wenselijk.*

Vormentaal

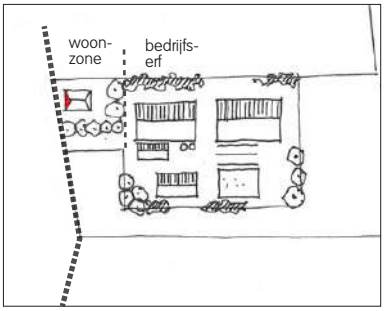
- *Nieuwe bebouwing is bij voorkeur rechthoekig en eenvoudig van vorm.*
- *Nieuwe bebouwing bestaat uit een laag met kap. De kapvorm sluit bij voorkeur aan bij de bestaande bebouwing.*
- *Goothoogte en nokhoogte traditioneel.*
- *Afwijkende nieuwe bouwwerken (boogstallen, serrestallen) zijn enkelvoudig van vorm; één bouwlaag met duidelijke hoofdvorm.*



Bebouwingsrichting



Voor- en achtererf; woonzone en bedrijfserf



Uitbreiding erf: nieuwe stal en paardenbak, verplaatsen sleufsilo's en erfbeplanting met open karakter rondom bedrijfserf



2. AGRARISCHE BOUWWERKEN

Mestvergistingsinstallaties

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De mestvergister ligt achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*
- *Grootte en volume mestvergister sluit aan bij de maat en schaal van het erf en de omgeving.*

Vormentaal

- *De bouwhoogte zo mogelijk lager dan het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Mest- en voersilo's

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De silo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*
- *Vasthouden aan de bestaande ruimtelijke rangorde op het erf.*

Vormentaal

- *De hoogte is zo mogelijk lager dan het hoofdgebouw.*

Sleufsilo's

Algemeen

- *Plaatsing op het bedrijfserf, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *De sleufsilo's liggen achter of naast het bedrijfs-hoofdgebouw.*

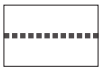
Paardrijdbakken

Algemeen

- *Plaatsing op het bedrijfserf of in de woonzone, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.*
- *Elementen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden.*
- *Paardrijdbak ligt (bij woonzone) achter de achtergevel van het woongebouw of (bij bedrijfserf) achter het bedrijfs-hoofdgebouw.*

Voor uitgangspunten lichtgebruik, zie pagina 21.

Legenda



straat (openbaar)



voorgevel (in rood)

3. WONINGEN IN VOORMALIGE BOERDERIJ

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Voorwaarde bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is 'ontstening' van niet-cultuurhistorisch waardevolle of niet-beeldbepalende bebouwing of verharding op het erf en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- *Behoud het karakteristieke bestaande bouwvolume en de beeldbepalende bouwvorm.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (losse of geschoren haag).*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *Bij aanpassing van een voormalig boerderijpand met woonbestemming wordt maximaal 10% van het dakvlak in glas uitgevoerd.*
- *Behoud het karakteristieke kleur- en materiaalgebruik.*

4. BURGERWONINGEN (NIEUWE OF VERVANGENDE WONINGEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- *Bij gebruik van de sloopregeling of het hergebruiken van vrijkomende (bedrijfs) gebouwen kunnen vanuit het bestemmingsplan op bestaande erven nieuwe woningen worden toegestaan. Voorwaarde voor de plaatsing is 'ontstening' van niet cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing of verharding en behoud van waardevolle zichtlijnen.*
- Sta ten behoeve van behoud van de openheid geen nieuwe woongebouwen toe, m.u.v. nieuwbouw of vervangend woongebouw op bestaande erven.

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *Bouwrichting van nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf, of haaks daarop.*
- *Nieuw toe te voegen bebouwing (rood-voor-rood woningen) dienen direct achter of naast de agrarische bedrijfswoning te worden gebouwd.*
- *Erfbeplanting: plaats minimaal 1 opgaande solitaire boom (1e orde) in de woonzone.*

Beeldkwaliteit op bebouwingsniveau:

- *De karakteristiek (vorm, volume, kleur, materiaal) van de nieuwe of vervangende woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.*
- *Nieuwe of vervangende woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, aansluitend bij de veel voorkomende goothoogtes in de omgeving.*

5. NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

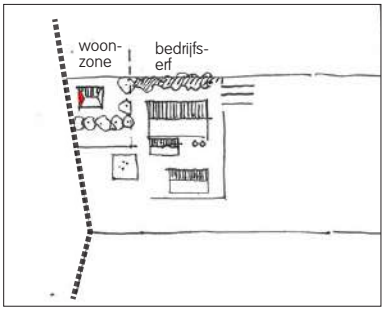
Er zijn geen bedrijventerreinen/ bedrijfsgebouwen in dit deelgebied.

- Sta geen bedrijventerreinen of bedrijfsgebouwen toe.

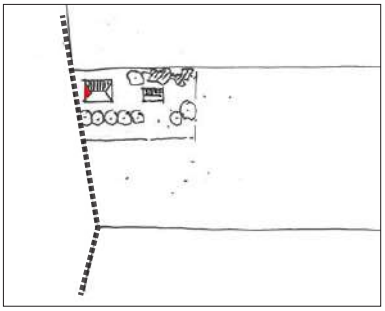
Legenda

straat (openbaar)

voorgevel (in rood)



Huidige situatie



Gewenste situatie bij woonbestemming in bedrijfdgebouw: verwijderen bedrijfsschuren en -verharding



6. RECREATIEVE BEBOUWING OF KLEIN KAMPEREN

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Behoud van het open landschap, zorg voor compacte bebouwing op de erven.
- *Eventuele aanvullende gebouwen dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing te worden geplaatst zodat deze het doorzicht naar het achterland niet blokkeren.*

Beeldkwaliteit op erfniveau:

- *De voorzieningen bij kleinschalig kamperen dienen bij voorkeur inpandig te worden gerealiseerd.*
- *De bebouwingsrichting sluit aan bij de richting van het landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*
- *Parkeergelegenheid op eigen erf, ingepast door middel van opgaand groen (hagen, heesters of houtsingel)*
- *Erfbeplanting: zorg voor een markering (opgaande beplanting) van de 'kop' en de 'staart' van het erf of kies voor een boomgaardbeplanting.*
- *Dichtheid erfbeplanting: dun tot eenvoudig beplant.*

7. DORPSRANDEN (WONEN EN BEDRIJVENTERREINEN)

Beeldkwaliteit op landschapsniveau:

- Wees terughoudend in toevoegen van nieuwe bebouwing in de dorpsrand; houd de dorpen compact.
- *Houd bij ontwikkelingen zicht op de (cultuurhistorisch) waardevolle bakens of oriëntatiepunten vanuit het dorp (de hogere bebouwing, waaronder kerktorens); zorg voor een herkenbaar en uniek dorpssilhouet.*
- *Verbind nieuwe ontwikkelingen (wonen en bedrijvigheid) in de bestaande dorpsrand aan het dorpssilhouet; zorg voor één geheel en voorkom 'nieuwe zones' in de dorpsrand.*
- Kies voor opgaand groen in dorpsranden, als onderdeel van het dorpssilhouet. Zorg voor een juiste verhouding tussen opgaand groen en bebouwing:
  - dorpsrand aan het water: 80% bebouwing, 20% opgaand groen
  - dorpsrand aan de weg: 30% bebouwing, 70% opgaand groen
- *Behoud de open veldjes en weides in en rondom de dorpskern waardoor het contact tussen dorp en landschap blijft bestaan. Koester 'monumentale ontmoetingen' tussen dorp en landschap.*
- *Bij uitbreiding aansluiten op of sturen op herstel van de verkavelingstructuur, passend bij de richting en de dichtheid van de kavelsloten.*



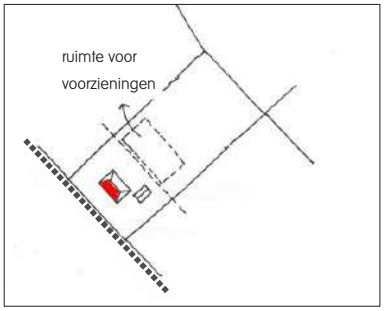
Gezicht op Reahûs; balans tussen groen en bebouwing



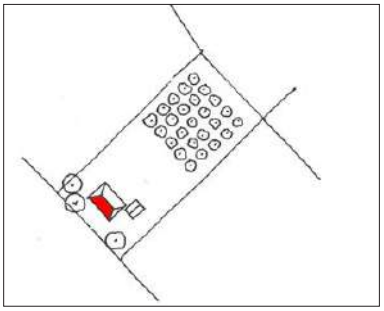
Openheid in het Middelzeegebied

Beeldkwaliteit op erfniveau:

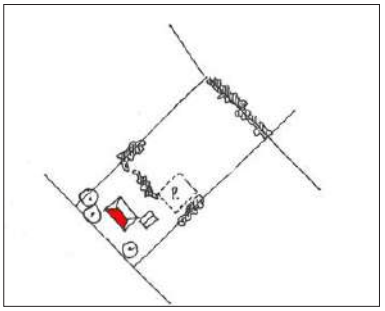
- *Laat het gebied of terrein door middel van de vorm, kleur en materiaal aansluiten bij de (bebouwde) omgeving en als onderdeel van het dorpssilhouet.*
- *Kies voor opgaande beplanting in de vorm van bomenrijen of enkele solitaire bomen.*



Recreatie: ruimte voor (gebouwde) voorzieningen



Recreatie: erfbeplanting (boomgaard)



Recreatie: erfbeplanting (houtsingels)



LITERATUURLIJST

ANWB, Topografische Atlas Friesland, 2006

Atelier Fryslân, Nije Pleats in de praktijk, 2010
Atelier Fryslân, Adviesboek Nije Pleats, 2009
Atelier Fryslân, Werkboek Nije Pleats, 2009
Atelier Fryslân, Werkend landschap, 2010

Gedeputeerde Staten van Friesland, Notitie standpuntbepaling grootschalige landbouw in Fryslân, juni 2009

Gemeente Littenseradiel, Beleidsnotitie Paardenhouderij, juni 2010
Gemeente Littenseradiel, Bestemmingsplan buitengebied-oost, november 2001
Gemeente Littenseradiel, Bestemmingsplan buitengebied-west, april 1994
Gemeente Littenseradiel, 'In eigen lûd', Strategische visie gemeente Littenseradiel 2010-2015, november 2010
Gemeente Littenseradiel, Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw Stroomland, februari 2011
Gemeente Littenseradiel, Beleidsnotitie schaalvergroting in de landbouw, mei 2012
Gemeente Littenseradiel, Notitie Verblijfsrecreatie, februari 2010
Gemeente Littenseradiel, Structuurvisie 2030, 2011
Gemeente Littenseradiel, Welstandsnota, onderdeel sneltoetscriteria, januari 2007

Provincie Fryslân, Grutsk op 'e Romte!, Ruimtelijke kwaliteit in Fryslân, 2012
Provincie Fryslân, Ruimtelijke consequenties van de schaalvergroting van de landbouw in Fryslân, juni 2009.
Provincie Fryslân, Streekplan Fryslân "Om de kwaliteit van de romte" (structuurvisie), 2007
Provincie Fryslân, Uitwerking van het Streekplan op het landschapsonderdeel, Landschapstypering van Fryslân
Provincie Fryslân, Verordening Romte Fryslân, 15 juni 2011

Stadsregio Leeuwarden, Landschapsontwikkelingsplan, Ontwikkelingsvisie voor de Stadsregio Leeuwarden, 2004

Uitgeverij Nieuwland, Historische Atlas Friesland, 1990

BEGRIPPENLIJST

Bedrijfserf
Een gedeelte van het bebouwd perceel, dat direct is gelegen bij een bedrijfs-hoofdgebouw en is ingericht ten dienste van de bedrijfsfunctie

Bedrijfs-hoofdgebouw
Het in planologisch opzicht belangrijkste bedrijfsgebouw op het perceel

Dorpssilhouet
De ligging en het aangezicht van een dorp vanuit de omgeving bekeken

Erf
Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw

Hoofdgebouw
Het in planologisch opzicht belangrijkste gebouw op het perceel

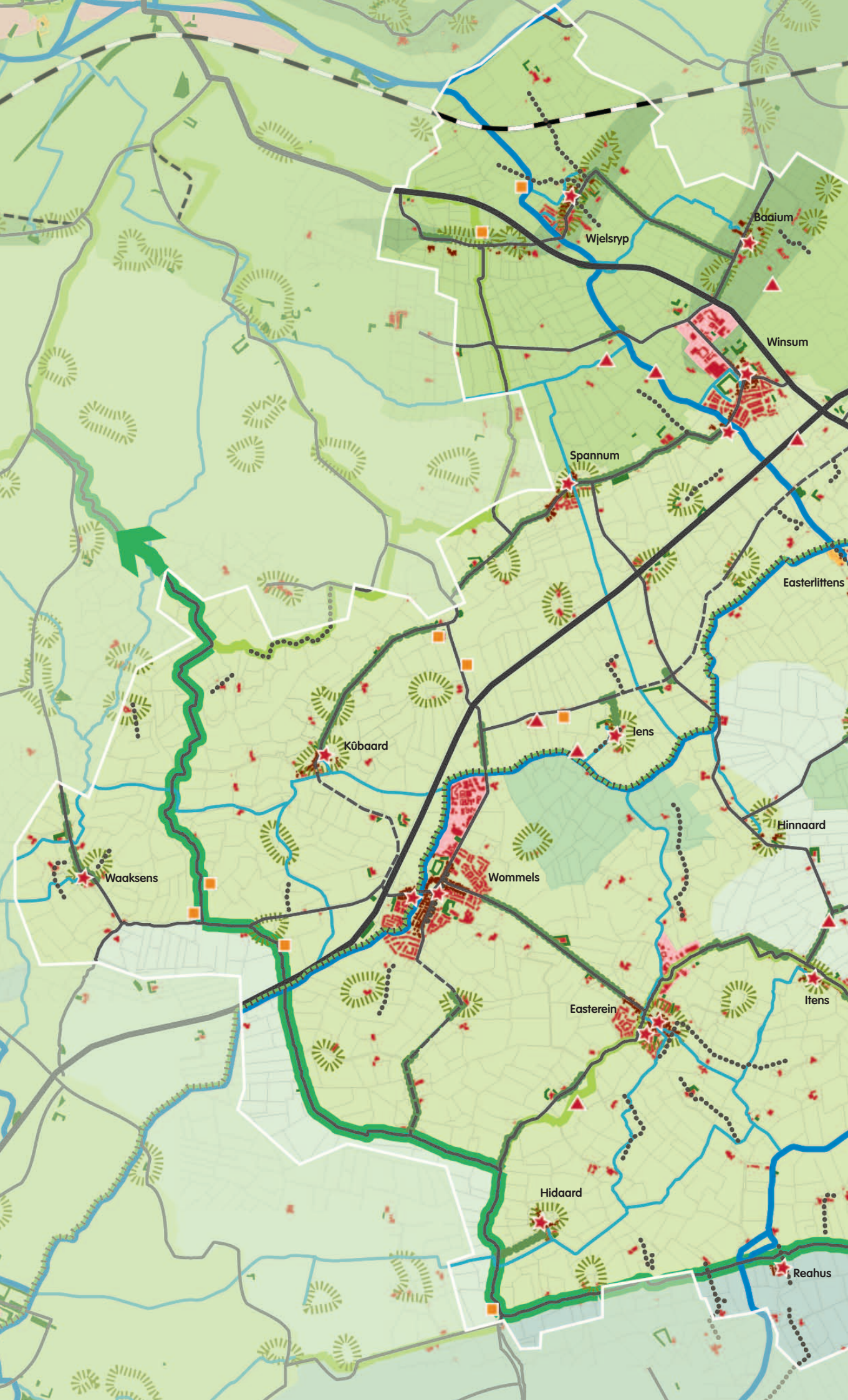
Rooilijn
Vastgestelde grenslijn tussen openbare en particuliere grond die bij het bouwen niet overschreden mag worden

Voorgevel
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt

Woongebouw
Het in planologisch opzicht belangrijkste gebouw met een woonbestemming op het perceel

Woonzone
Een gedeelte van het bebouwd perceel, dat is ingericht ten dienste van de woonfunctie

NOTITIES


Baaium
Wjelsryp
Winsum
Spannum
Easterlittens
Kûbaard
Iens
Hinnaard
Waaksens
Wommels
Easterein
Itens
Hidaard
Reahus

LEGENDA

Deze legenda is van toepassing op de kaarten:

- **Gebieds-DNA (cover en pag. 10-11)**
- **Cultuurhistorisch erfgoed (pag. 12-13)**

LANDSCHAPSTYPEN

Oude kleilandschap

- kwelderwal
- kweldervlakte
- kleiterpenlandschap

Jonge kleilandschap

- oude zeepolders

BLAUW

- hoofdvaarweg
- dorpsvaart

GROEN

- natuurgebied
- bos/bosschage
- terp
- lanen
- Slachtedyk
- Hegedyk
- overige dijken (zeepolderdijken, binnendijken)

GRIJS

- provinciale wegen (N-wegen)
- overige wegen en paden
- ruilverkavelingswegen
- spoorlijn
- jaagpad
- kerkepad
- voetpad

ROOD

- bebouwing
- historische dorpskern
- bedrijventerrein
- recreatieterrein
- rijksmonument, industrieel
- rijksmonument, agrarisch

BAKENS

- kerk
- molen
- schoorsteen

Wjelsryp
Baaium
Húns
Hilaard
Jellum
Bears
Winsum
Leons
Jorwert
Weidum
Spannum
Baard
Easterlittens
Mantgum
Kubaard
Iens
Hinnaard
Britswert
Easterwierrum
Waaksens
Wommels
Wiuwert
Easterein
Itens
Rien
Boazum
Lytsewierrum
Hidaard
Reahus

BEELDKWALITEITSPLAN BÛTENGEBIET

LITTENSERADIEL

RUIMTELIJKE KWALITEIT VOOR DORPEN EN DIJKEN, LANGS TERPEN EN VAARTEN

WERKWIJZER

Het buitengebied van Littenseradiel is een uniek, open landschap. De gemeente biedt in het bestemmingsplan Bûtengebiet ruimte voor ontwikkelingen in dit landschap, maar stelt wel eisen aan de kwaliteit van deze ontwikkelingen. Zo ontstaat ruimte voor dynamiek in het buitengebied, en blijft het fraaie landschap voor de volgende generaties bewaard.

De regels in het bestemmingsplan Bûtengebiet geeft aan welke ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan, en in welke omvang. De Welstandsnota geeft harde kwaliteitscriteria waaraan nieuwe of gewijzigde bebouwing dient te voldoen. Het Beeldkwaliteitsplan Bûtengebiet geeft nadere invulling aan de eisen uit het bestemmingsplan en welstandsnota en is primair gericht op de ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemers dienen in een erfinrichtingsplan aan te geven hoe in hun plan rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dienen de volgende stappen te worden doorlopen:.

Stap 1: Bepaal op de kaart Landschappen (bijlage 1) in welk landschapstype de ontwikkeling plaats vindt.
In 3..0 'Wat is er?' worden de onderscheidende waarden van de landschappen toegelicht. In 4.0 'Wat speelt er', wordt toegelicht wat voor ontwikkelingen van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. In 5.0 'Wat is van belang' wordt de ruimtelijke kwaliteit op verschillende schaalniveaus toegelicht en zijn in aansluiting op de Welstandsnota aanvullende algemene richtlijnen opgenomen voor de uitstaling van gebouwen, bouwwerken, licht en reclame uitingen in het gehele buitengebied.

Stap 2: Ga naar het betreffende landschapstype in hoofddtuk 6.0 en geef aan op welke wijze er in het plan rekening gehouden wordt met de uitgangspunten.
Voor water-, groen-, wegen- en padenstructuur worden de uitgangspunten toegelicht (blauwe, groene en grijze kolommen). Aansluitend daarop volgen de richtlijnen voor nieuwe 'rode' ontwikkelingen.

Stap 3: Bepaal onder het betreffende landschapstype bij welke van de zeven thema's de nieuwe ontwikkeling aansluit en geef aan hoe in het plan aan de richtlijnen wordt voldaan.
In aanvulling op de regels uit het bestemmingsplan worden per ontwikkeling richtlijnen benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Per thema worden de richtlijnen – zie zorg dragen voor de gewenste beeldkwaliteit - in maximaal drie niveaus onderscheiden: 1) landschapsniveau, 2) erfniveau en 3) bebouwingsniveau.

Stap 4: Stel een erfinrichtingsplan op waarin wordt aangegeven hoe met voorstaande punten wordt omgegaan.
Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van uw verzoek aan de gemeente en wordt als onderdeel van de ruimtelijke ordeningsprocedure beoordeeld.
Ga vroegtijdig met uw initiatief met de gemeente in overleg, zodat u tijdig een goed inzicht hebt in de eisen die aan het erfinrichtingsplan worden gesteld.

RUIMTELIJKE KWALITEIT VOOR DORPEN EN DIJKEN, LANGS TERPEN EN VAARTEN

BEELDKWALITEITSPLAN BÛTENGEBIET, LITTENSERADIEL

572 00 407
Oktober 2014

N0.ORDPEIL
landschap.erfgoed

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gemeente Littenseradiel

I N H O U D

1.0 KERN-KWALITEITEN LITTENSERADIEL **4**

2.0 INLEIDING

AANLEIDING **6**

AMBITIE **7**

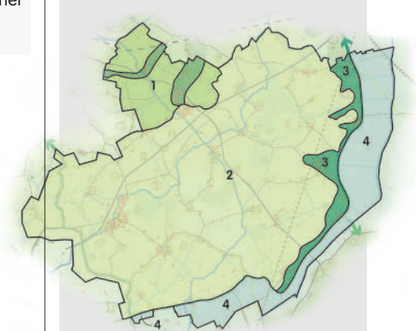
STATUS **7**

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID **8**

TWEEDIMENSIONAAL EN DRIEDIMENSIONAAL **9**

LANDSCHAPSTYPEN

1. Noordelijke kwelderwallen en kweldervlakte
2. Kleiterpenlandschap
3. Kwelderwal langs voormalige Middelzee
4. Oude zeepolders



NOTITIES

LEGENDA

Deze legenda is van toepassing op de kaarten:

- **Gebieds-DNA (cover en pag. 10-11)**
- **Cultuurhistorisch erfgoed (pag. 12-13)**

LANDSCHAPSTYPEN
Oude kleilandschap
kwelderwal
kweldervlakte
kleiterpenlandschap
Jonge kleilandschap
oude zeepolders

BLAUW
hoofdvaarweg
dorpsvaart

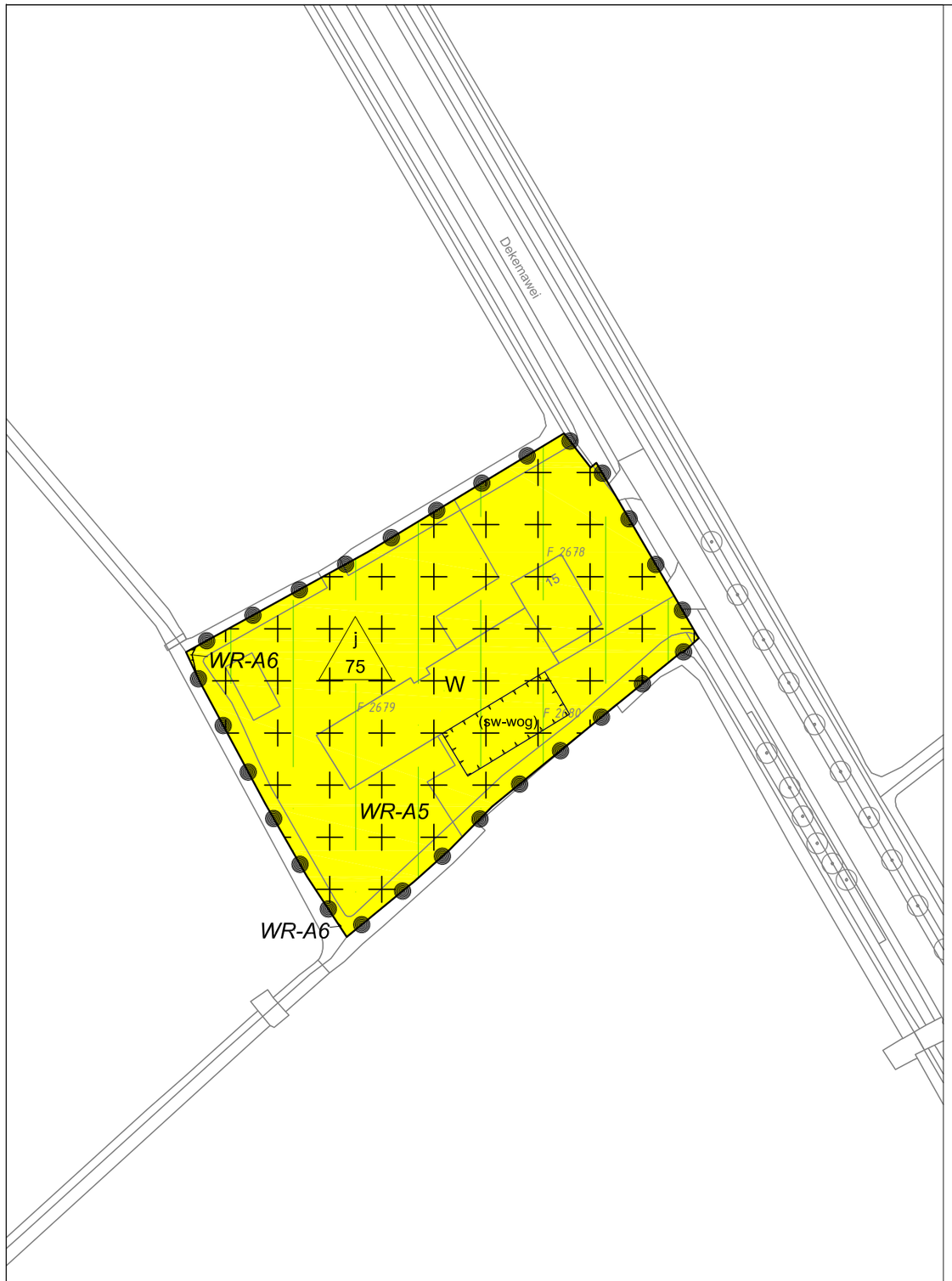
GROEN
natuurgebied
bos/bosschage
terp
lanen
Slachtedyk
Hegedyk
overige dijken (zeepolderdijken, binnendijken)

GRIJS
provinciale wegen (N-wegen)
overige wegen en paden
ruilverkavelingswegen
spoorlijn
jaagpad
kerkepad
voetpad

ROOD
bebouwing
historische dorpskern
bedrijventerrein
recreatieterrein
rijksmonument, industrieel
rijksmonument, agrarisch

BAKENS
kerk
molen
schoorsteen

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

WR-A6 — Waarde - Archeologie 6

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Functieaanduidingen

(sw-wog) — specifieke vorm van wonen - wonen in ruimtelijk ondergeschikt gebouw

Maatvoeringen

j 75 — maximum hoogte (m)

Gemeente Leeuwarden

Leeuwarden Buitengebied - Dekemawei 15 Baard

Bestemmingsplan

PROJECT	20210790		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	
GETEKEND	RV	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0080.01010BP00-OW01	Concept	17-06-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N