

Gemeente Heerenveen

**Bestemmingsplan
Rottumerweg 17 Heerenveen**



**Gemeente Heerenveen
bestemmingsplan
Rottumerweg 17 Heerenveen**

Status	ontwerp
Datum	17 februari 2015

Toelichting

Inhoudsopgave	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan “De Heide” (1983)	1
1. 3. Plangrens	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. huidige situatie	4
2. 2. Toekomstige situatie	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Inleiding	13
4. 2. Milieuaspecten	13
4. 3. Ecologie	18
4. 4. Archeologie	20
4. 5. Water	22
4. 6. Ontgrondingenwet	24
5. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	25
5. 1. Opzet van het bestemmingsplan	25
5. 2. Toelichting op de regels en planverantwoording	25
5. 3. Toelichting op het begrip 'bestaand'	30
6. UITVOERBAARHEID	31
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	31
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Divers bodemonderzoek Rottumerweg 17 te Heerenveen, Bodemvisie Milieu en Veiligheid BV, Grou; november 2013;
Bijlage 2:	Rapport ecologische quickscan Rottumerweg 17 Heerenveen, Vos Ecologisch Onderzoek, Peize, oktober 2013;
Bijlage 3:	Heerenveen, Rottumerweg 17 Gemeente Heerenveen (Friesland): Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Transect-rapport 340, Utrecht, november 2013;
Bijlage 4:	Ontheffing vaarwegenverordening;
Bijlage 5:	Ontgrondingenvergunning;

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van het perceel Rottumerweg 17 te Heerenveen. Het perceel met daarop de bestaande woonboerderij ligt aan de Van Engelenvaart en grenst aan een groenstrook (eigendom van de Provincie Fryslân). Figuur 1 geeft de ligging van het perceel weer. Het perceel is ongeveer 1.700 vierkante meter groot en wordt ontsloten door de Rottumerweg. Het perceel Rottumerweg 17 te Heerenveen heeft reeds enkele jaren geen structurele invulling meer en was tot voor kort in eigendom van de gemeente Heerenveen.



Figuur 1. Luchtfoto (Bron: Nedbrowser 2014)

Op 26 september 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voostel van burgemeester en wethouders om het perceel Rottumerweg 17 te Heerenveen in de verkoop te brengen. Op 11 februari 2014 heeft het college uiteindelijk ingestemd met de verkoop van het perceel. De klankbordgroep uit de raad was vanaf het begin betrokken bij dit proces en heeft positief gereageerd op de verkoop en invulling van het perceel.

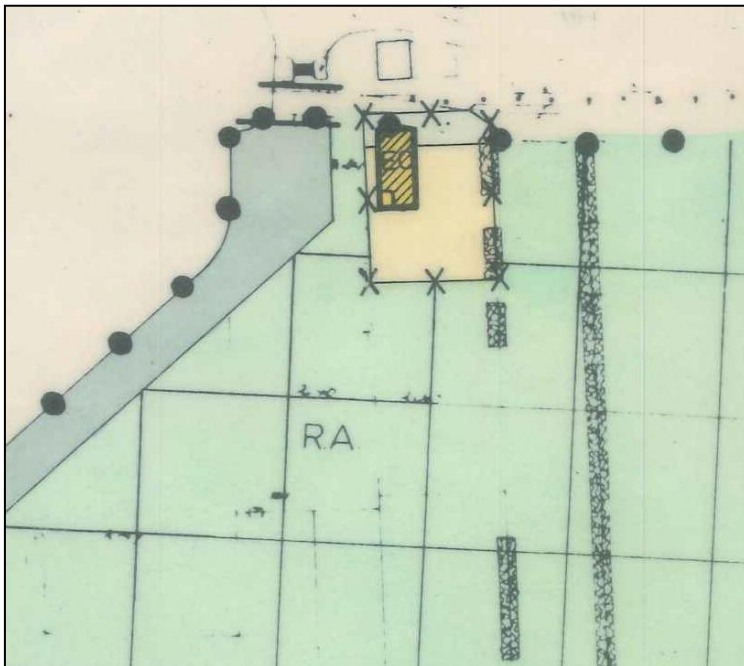
De huidige eigenaar heeft het plan 'Wetter en Wille' opgesteld. In hoofdlijnen voorziet het plan in de volgende activiteiten: logies, detailhandel in streekproducten, boten en fietsverhuur in combinatie met wonen. De oorspronkelijke boerderij blijft gehandhaafd. Hierin wordt met name de detailhandel en de logiesfunctie geconcentreerd. Aan de achterkant van het perceel wordt enige nieuwbouw gepleegd. Dit betreft de bouw van een boothuis en een bedrijfswoning.

Het plan 'Wetter en Wille' is in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk twee gaat nader in op het stedenbouwkundige plan.

1. 2. Vigerend bestemmingsplan "De Heide" (1983)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "De Heide" (1983). Ingevolge dit bestemmingsplan heeft het perceel Rottumerweg 17 de bestemming 'eengezins-

huizen in openbare bebouwing met bijbehorende erven' (art. 4a) en is bestemd voor woningen. Aan de voor/wegzijde van de bestaande woning geldt de bestemming 'Voor- of zijtuin, open erf' (geen gebouwen toegestaan). Het zuidelijk deel van het plangebied heeft in het geldend bestemmingsplan "De Heide" (1983) de bestemming Recreatieve doeleinden, klasse A. (op water gerichte passieve en actieve recreatie van extensief karakter).



Figuur 2. Fragment plankaart, bestemmingsplan De Heide (1983)

Een ontwikkeling in de vorm van recreatieve verblijfseenheden in de bestaande boerderij, het realiseren van een bedrijfswoning in combinatie met een schiphuis, de aanleg van een insteekhaven en de verhuur van boten past niet binnen de vigerende woonbestemming. De inrichting van het zuidelijk deel van het terrein als privé-tuin/terrein is eveneens niet passend binnen de vigerende bestemming. Deze is gericht op het recreatieve gebruik van openbaar groen. In het vigerende bestemmingsplan is geen binnenplanse vrijstelling-/ontheffingsmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Om die reden is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan om deze herontwikkeling een juridisch-planologische basis te geven.

1. 3. Plangrens

De plangrens van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk gebaseerd op de kadastrale grenzen van het betreffende perceel. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Rottumerweg. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan het Recreatiegebied 'De Heide'. Aan de oostzijde volgt de plangrens de oever van de Engelenvaart. Tevens is aansluiting gezocht met de grenzen van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor De Greiden en De Heide.

1. 4. Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het voor het plangebied relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van Heerenveen. De begrenzing van het perceel wordt gevormd door de Van Engelenvaart aan de westzijde, de Rottumerweg aan de noordzijde en het recreatiegebied 'De Heide' aan de oost- en zuidzijde. Het plangebied ligt op de grens van de bebouwing van de plaats Heerenveen en het open landschap ten westen daarvan. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt vormt deze ligging een kwaliteit bestaande uit het zicht op het buitengebied, het open landschap, de ligging aan het water en de ligging aan het recreatiegebied De Heide.



Figuur 3. Groen- en waterstructuur in omgeving van het plangebied



Figuur 4. Huidige situatie plangebied (Bron Nedbrowser 2014)

2. Toekomstige situatie

Het plangebied biedt door de combinatie van rust, natuur en water bij uitstek mogelijkheden voor een kleinschalige recreatieve voorziening, mede gericht op de vaarrecreatie. Heerenveen biedt in verhouding weinig voorzieningen op dit gebied en dit vormt een waardevolle aanvulling op het bestaande recreatieve aanbod.

Het plan 'Wetter en Wille' bestaat in hoofdlijnen uit de volgende activiteiten: logies, detailhandel in streekproducten, boten en fietsverhuur in combinatie met wonen. De oorspronkelijke boerderij blijft gehandhaafd. Hierin zal met name de detailhandel (streekproducten) en de logiesfunctie worden ondergebracht. Aan de achterkant van het perceel is enige nieuwbouw gedacht. Dit betreft de bouw van een boothuis en een bedrijfswoning. Daarnaast wordt een deel van het perceel uitgegraven tot insteekhaven.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn voor deze locatie enkele volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Voor dit bestemmingsplan vooral van belang is daarbij is:

- het handhaven van de bestaande boerderij als markant volume;
- de beide toegevoegde volumes (schuur en woning) in dezelfde richting plaatsen, waardoor een samenhangend ensemble ontstaat;

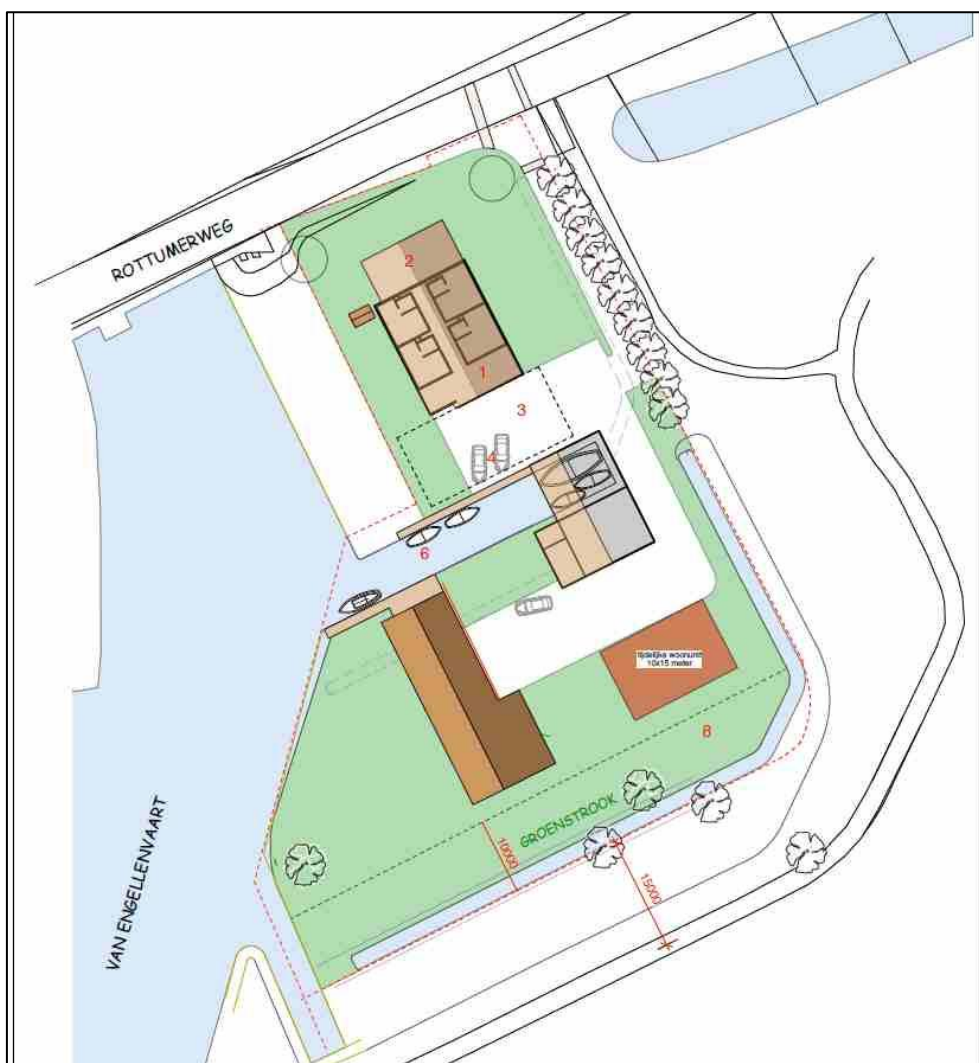
Op grond van voorgaande is het definitieve stedenbouwkundig plan opgesteld (zie afbeelding 5). Dit stedenbouwkundige plan is juridisch vertaald in voorliggende bestemmingsplan.

De situering van de bouwvlakken sluit aan bij het stedenbouwkundige plan. Het bouwvlak omvat de bestaande boerderij, waarbinnen de logiesfunctie, receptie, kantoor en detailhandelsfunctie mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is het boothuis ten behoeve van verhuur van sloepen, fietsen en kano's en de nieuw te bouwen woning opgenomen binnen het bouwvlak.

De hoofdvorm van de bestaande boerderij blijft behouden. Wat betreft de detailhandelsfunctie in de bestaande boerderij wordt aangesloten bij de regeling die van toepassing is op (woon)boerderijen in het buitengebied. Daarin is een regeling opgenomen op grond waarvan detailhandel kan worden toegestaan tot een oppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen, met een maximum van 50 m².

Voor het botenhuis en de woning is een maximale maatvoering opgenomen wat betreft oppervlakte (respectievelijk 190 m² en 275 m²), goothoogte (maximaal 4,5 meter over een lengte van ten hoogste 50% van de gevel) en bouwhoogte (maximaal 10 meter) conform het stedenbouwkundige plan. De maximale oppervlakte van 275 m² voor de nieuw te bouwen woning bedraagt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken. Eventuele vergunningsvrije bouwwerken zijn daarin uiteraard niet meegenomen.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de juridische vertaling van het stedenbouwkundige plan.



LEGENDA BOERENERF

Rottumerweg 17 te Heerenveen

- | | |
|---|---|
| <p>1. schuurdeel bestaande woning ombouwen tot logiesruimte</p> <p>2. receptie, kantoor, wasserette, winkel streekproducten, beheerders ruimte</p> <p>3. kelder t.b.v. ontspanningsruimte gasten, fitness en wellness</p> <p>4. parkeren gasten</p> | <p>5. boothuis / schuur max. 190 m² t.b.v.:
-verhuur sloepen 95 m²,
-fietsen en kano verhuur 70 m²,
-tuingereedschap 7,5 m²
-tuinmachines + aanhanger
attractieverhuur 17,5 m²</p> <p>6. haventje t.b.v. sloepverhuur en incidenteel passanten</p> <p>7. schuurhuis: max. 275 m²</p> <p>8. bossage handhaven en wellicht doorkijk achterlangs</p> |
|---|---|

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau komt de scheiding tussen strategische visie en juridisch bindend beleid tot uitdrukking in het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat juridisch bindende uitspraken over de provinciale belangen die moeten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.1. Streekplan

Provinciale Staten van de provincie Fryslân hebben op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel “Om de kwaliteit fan de Romte”. Met dit nieuwe Streekplan zet de provincie meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

In het streekplan wordt Heerenveen genoemd als een van de stedelijke en regionale centra van Friesland, waarbinnen nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen primair worden geconcentreerd. De aard en de schaal van recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de karakteristiek en de functie van de kern. Buiten de genoemde kernen zijn tevens kleine jachthavens, kleinschalige logiesaccommodaties mogelijk, mits naar aard en schaal passend in de omgeving.

Het provinciaal beleid is daarnaast gericht op een verdere verbetering en uitbreiding van de toeristisch-recreatieve netwerken en naar versterking van de onderlinge samenhang. Bij verblijfsrecreatie wordt het accent gelegd op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Daarbij wordt gedacht aan uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment.

Wat betreft vaarrecreatie ziet de provincie ruimte voor uitbreiding en vestiging van nieuwe kleinere tot middelgrote jachthavencomplexen binnen de op de vaargebieden gerichte stedelijke en regionale centra. Buiten deze centra zijn nieuwe kleinschaliger voorzieningen mogelijk.

Gelet op bovenstaande past voorliggende kleinschalige recreatieve ontwikkeling van logies in combinatie met boten- en fietsverhuur binnen het provinciaal beleid.

3.1.2. Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Wro wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Op provinciaal niveau komt de scheiding tussen strategische visie en juridisch bindend beleid tot uitdrukking in het onderscheid tussen het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân.

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

Ten behoeve van de juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. De provinciale verordening “romte” bevat juridisch bindende uitspraken over de provinciale belangen die moeten doorwerken in de bestemmingsplannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. De actuele versie van de Verordening Romte is op 25 juni 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

De verordening regelt diverse beleidsonderwerpen, waarvan het onderwerp ‘Recreatie en toerisme’ voor deze ontwikkeling van belang is. De regels op het gebied van recreatie en toerisme zijn opgenomen in hoofdstuk 5. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd.

3.1.3. Waterbeleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, “Dreaun troch it wetter”, vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit waterhuishoudingsplan is: “Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft”. Deze hoofddoelstelling is nog altijd actueel. Dit hoofddoel geldt dan ook voor het in 2009 vastgestelde Derde provinciale Waterhuishoudingsplan (2010-2015). Het gaat daarbij om watersystemen, inclusief de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. Een goede balans is gevonden tussen economische en ecologische ontwikkelingen.

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

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

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

De trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlakte water. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ gaat het erom dat het

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

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets inmiddels tot een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan is de digitale watertoets uitgevoerd

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

3.1.4. Provinciale vaarwegenverordening

Het perceel ligt langs de Van Engelenvaart. In het kader van de Vaarwegenverordening Fryslân geldt hier een beheerszone van 10 m. Voor het realiseren van het plan 'Wetter en Wille' is een ontheffing op grond van de Vaarwegenverordening noodzakelijk. Deze ontheffing is op 19 mei 2014 door Gedeputeerde Staten verleend. Een afschrift van deze vergunning is opgenomen in bijlage 4.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Integrale visie Heerenveen - Skarsterlân (2005)

De Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân, Ruimte voor de Toekomst (vastgesteld eind 2005) merkt het plangebied grofweg aan als parkachtig groen. In de visie is ondermeer de ambitie opgenomen om de kansen die water biedt zoveel mogelijk te benutten, zowel bij de landschaps- en natuurontwikkeling als bij recreatie en de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Aansluiting op het onderliggende landschap biedt kansen voor het verhogen van de kwaliteit van de (gebouwde) omgeving. Voorliggend plan past hiermee binnen deze integrale visie.

3.2.2. Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied 'De Heide' (2009)

Op de schaal van Heerenveen speelt het recreatiegebied De Heide een belangrijke rol. Het is één van de grootste groen- en recreatiegebieden in Heerenveen. In de ontwikkelingsvisie Recreatiegebied 'De Heide' uit 2009 zijn verschillende uitgangspunten, wensen, gedachten, beschreven die onder andere tijdens 'de dag van de Heide' naar voren zijn gekomen. Er is een toekomstbeeld geschetst en het totale gebied is opgedeeld in vier deelgebieden:

- *Gebied 1: Strand, parkeren en voorzieningen;*

- *Gebied 2: Kleinschalig watergebied en noord-zuid verbinding wandelen/fietsen inclusief Rottumerweg rond de brug;*
- *Gebied 3: Rotstergaastweg;*
- *Gebied 4: Van Engelenvaart, passantenhaven.*

Het plangebied valt onder deelgebied 4.

In de ontwikkelingsvisie zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen:

- *het versterken van de vaarrecreatie door het realiseren van een aanlegvoorziening ten behoeve van de turfroute;*
- *het creëren van een horecafunctie voor Rottumerweg 17;*
- *het formuleren van een visie ten behoeve van de bereikbaarheid van het perceel Rottumerweg 17 vanaf de parkeerplaats 'De Heide';*
- *het realiseren van een lichte paviljoenfunctie aan het strand met een beperkte openstelling, een bepaalde periode per jaar;*
- *het ontwikkelen van een visie ten aanzien van het vormen van een combinatie met diverse watersportactiviteiten.*

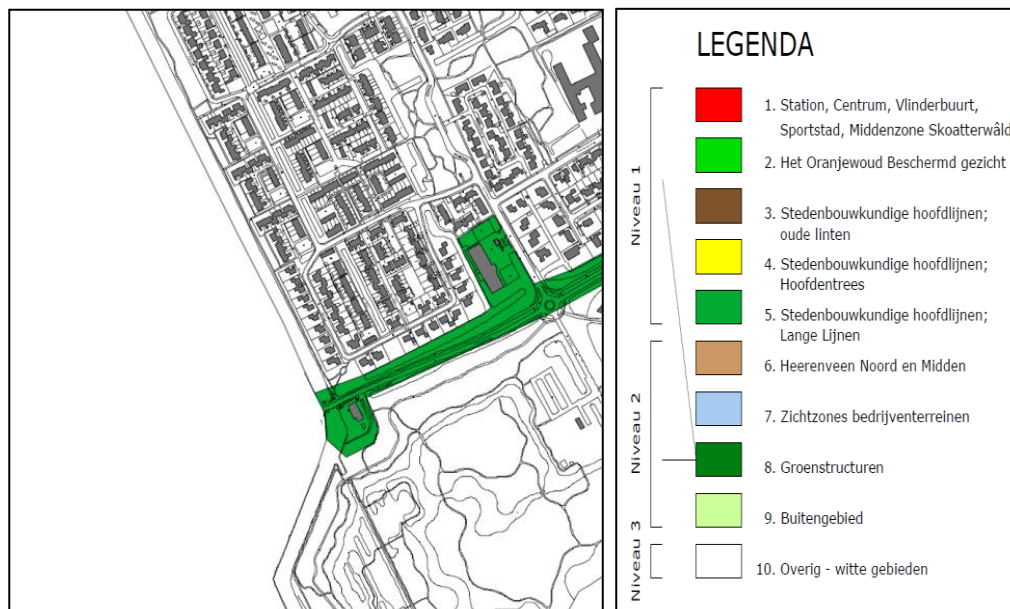
Voorliggend plan 'Wetter en Wille' komt deels tegemoet aan de uitgangspunten die destijds in de Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied 'De Heide' zijn beschreven. Op 26 september 2011 heeft de raad ingestemd met het voornemen van het college om het perceel Rottumerweg 17 te Heerenveen op de markt te brengen. Tevens is besloten om eventuele plannen voor deze locatie voor te leggen aan een klankbordgroep uit de raad. Deze klankbordgroep heeft dan ook kennis genomen van voorliggend plan en positief op het plan gereageerd. De recreatieve invulling van het perceel vormt een meerwaarde voor de omgeving en komt toch voor een deel tegemoet aan de oorspronkelijke uitgangspunten. De raadscommissie/klankbordgroep heeft ingestemd met verkoop van de locatie. Het initiatief zal nog wel inhoudelijk in de raad moeten worden behandeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure (het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad).

3.2.3. Welstandsnota (2013)

In juni 2012 is door de gemeenteraad de notitie "Deregulering welstand" vastgesteld. Deze notitie vormt een intermezzo in de voorbereiding van de herziening van het welstandsbeleid. Het raadsvoorstel deregulering was het uitgangspunt voor de herziening van de Welstandsnota (vastgesteld op 14 oktober 2014).

Aan de hand van de visiekaart "De kracht van Heerenveen" is een welstandsgebiedenkaart en een welstandsniveau's kaart opgesteld. Hierbij is gekeken waar de ruimtelijke kwaliteit van gebieden in belangrijke mate door de bebouwing wordt bepaald (welstand gaat immers over bouwen). In die gebieden ligt het voor de hand de karakteristiek van die bebouwing in een bepaalde mate te beschermen en/of de ontwikkeling van een dergelijke karakteristiek te stimuleren. In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, om meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In de Welstandsnota (2013) wordt gewerkt met drie niveaus. Afhankelijk van de kwaliteit en bijzondere kenmerken van de bebou-

wing is sprake van “regulier welstandstoezicht” (niveau 1), licht welstandstoezicht (niveau 2) of luw welstandstoezicht (niveau 3).



Figuur 5. Uitsnede kaart Welstandsnota 2013

Het plangebied heeft de aanduiding groenstructuur en valt daarmee onder ‘niveau 2’ (licht welstandstoezicht; zie figuur 5).

3.2.4. Milieubeleidsplan “Stap nu over”(2008)

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Dit beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 april 2008. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen. Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het opstellen van een bestemmingsplan.

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

Hoofdstuk 4 gaat nader in op de hiervoor genoemde omgevingsaspecten en of deze relevant zijn voor het plangebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente, moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en waar door wetgeving ook regels aan worden gesteld. De gevolgen hiervan voor dit bestemmingsplan zijn in dit hoofdstuk verwoord. Achtereenvolgens komen de aspecten milieu, ecologie, archeologie en water aan bod.

4. 2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijfshinder

De omgeving van het plangebied betreft in overwegende mate een woongebied voorzover gelegen ten noorden van de Rottumerweg en een recreatiegebied ten zuiden daarvan. Aan de overzijde van de Van Engelenvaart is sprake van verspreide woonbebouwing. Uitgangspunt voor het plan is dat er sprake moet zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving. De aard van de activiteiten welke zullen worden ondernomen op het perceel zijn aan te merken als activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Daarbij wordt een minimale afstand aanbevolen van 30 meter ten opzichte van woningen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op een afstand van ten minste 30 meter, zodat aan de aanbevolen minimale afstand wordt voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat in de omgeving geborgd.

4.2.2. Geluidhinder

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Het plan voorziet deels in het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige functie, namelijk de woning. Uit akoestisch onderzoek komt naar voren dat de 48 dB-contour van de Rottumerweg ligt op een afstand van ongeveer 60 meter vanaf de Rottumerweg. De afstand van de geprojecteerde woning tot aan de Rottumerweg bedraagt minder dan 60 meter. Dat betekent dat de geluidsbelasting van de woning niet meer mag bedragen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een eventueel vastgestelde hogere waarde. Om te toetsen of daaraan kan worden voldaan, zal akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel van de bedrijfswoning. De andere functies die in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet geluidhindergevoelig.

4.2.3. Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op

grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In dit Besluit is aangegeven dat een project als 'niet in betekenende mate' kan worden gekwalificeerd als het minder dan 500 woningen betreft of minder dan 33.333 m² kantoren.

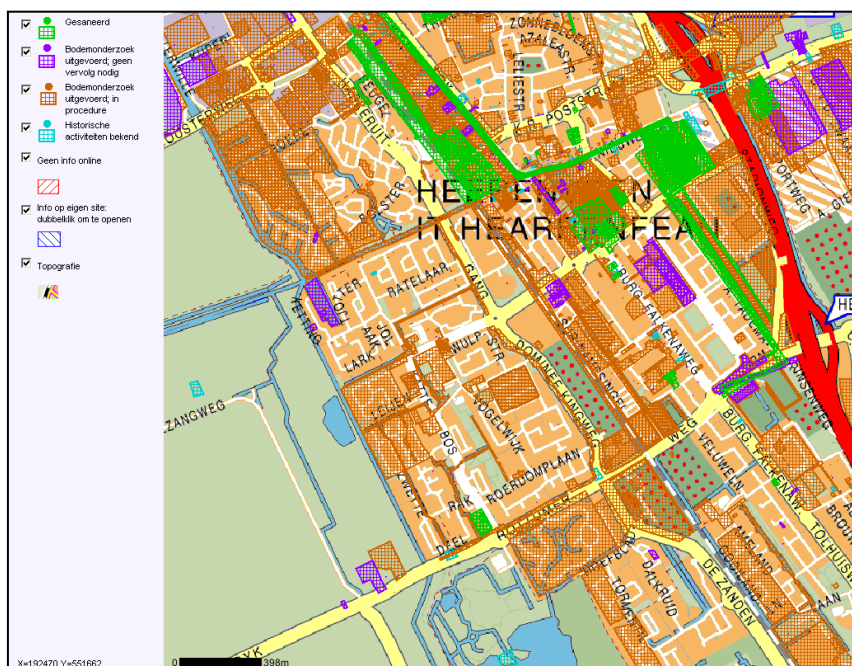
In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen heb op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, behoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en behoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden:

- *Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.*
- *een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.*
- *Een project draagt niet "in betekende mate" bij aan de concentratie van de stof.*
- *Een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.*

In het Besluit Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. In het genoemde besluit is bepaald dat activiteiten waardoor de toename van verontreinigende concentraties van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO²) minder dan 1% van de grenswaarde is, niet in betekende mate bijdragen aan afname van de luchtkwaliteit.

4.2.4. Bodemkwaliteit

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



Figuur 6. Bodemkaart (Bron: Bodemloket.nl)

In het kader van de herontwikkeling van dit perceel is in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Daarbij is ook onderzoek gedaan naar asbest in de bodem en naar aanwezigheid van asbest in een aanwezige halfverhardingslaag. Tevens is onderzoek gedaan naar de samenstelling en het uitloggedrag van dit materiaal. Tot slot is van een aanwezige asfaltverharding bepaald of dit al dan niet teerhoudend is. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen zintuiglijke waarnemingen zijn gedaan die

1 Divers bodemonderzoek Rottumerweg 17 te Heerenveen, Bodemvisie Milieu en Veiligheid BV, Grou; november 2013;

op verontreiniging zouden kunnen duiden. Verder zijn in de boven- en ondergrond maximaal lichte verontreinigingen met enkele metalen en/of PAK aangetroffen. Deze geven geen aanleiding tot verder onderzoek. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten. Deze lichte verhogingen hebben naar verwachting een natuurlijke oorsprong en geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden, vanuit milieuhygienisch oogpunt geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Wel moet rekening worden gehouden met het gegeven dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locaties kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

4.2.5. Externe veiligheid

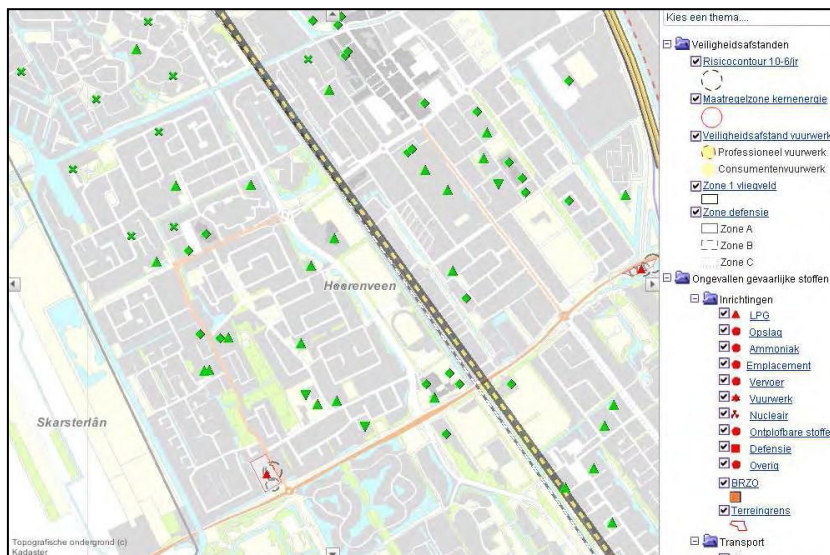
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn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

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

Het GR is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang. Om de verschillen in gebruik van bebouwing bij de beoordeling mee te kunnen wegen, worden voor externe veiligheid kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, die de zwaarste vorm van bescherming genieten, zijn bijvoorbeeld scholen, verpleeghuizen en woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde van 10^{-2} /N2, ofwel 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} /jaar per 100 slachtoffers. Hiervan mag het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken; een toename van het groepsrisico moet worden verantwoord.

In en nabij het plangebied zijn de volgende mogelijke risicobronnen aanwezig (zie ook figuur 7):

- *Transport van gevaarlijke stoffen over de Van Engelenvaart;*
- *LPG Tankstation aan Kattebos.*



Figuur 7. Fragment Risicokaart (bron: provincie Fryslân)

Beleid vervoer over water

Het huidige beleid over de afweging van veiligheidsbelangen in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per (vaar)weg of per spoor is momenteel nog verwoord in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van 2004 (aangepast 2010). In de circulaire zijn de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico aangegeven. Deze circulaire wordt vervangen door een wettelijke regeling in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit Transportroutes externe veiligheid. Deze wettelijke regeling voorziet o.a. in een Basisnet Water. De kern van het Basisnet is tweeledig. In de eerste plaats voorkomen dat mensen wonen of werken in een gebied met hoge risico's. In de tweede plaats het verkleinen van de kans op een ongeval met veel slachtoffers. In het kader van het Basisnet Spoor zullen langs de baanvakken zones worden aangegeven waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en waar terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten

Basisnet Water

Net zo als het Basisnet Spoor heeft ook het Basisnet Water als doel om de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te beheersen door het wettelijk vastleggen en borgen van gebruiksruimtes voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. Het basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II1 en hoger

Buiten het basisnet vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, anders dan vloeibare brandstoffen in bunkerschepen tot 300t. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer gedefinieerd; voor de

rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisnet water kent geen externe veiligheidsknelpunten nu en (behoudens de Westerschelde) in de toekomst met een tijdshorizon van 2030.

In het (ontwerp-)basisnet dat op 4 december 2008 door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer is aangeboden, is de Van Engelenvaart niet aangemerkt als een vaarweg waar beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het aspect "externe veiligheid" is voor het transport over de Van Engelenvaart dus niet relevant.

LPG Tankstation Tinq Suzenaar

In het plangebied ligt aan het Kattebos 162 te Heerenveen het LPG-tankstation Tinq Suzenaar. Dit LPG-tankstation is een categoriale inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor categorale afstanden geldt dat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar indien de in de Regeling Externe Veiligheid bepaalde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten niet wordt overschreden.

Voor bestaande LPG-tankstations geldt bijlage 1, tabel 2a. Uitgaande van een doorzet van 999m^3 per jaar, (worst-case) gelden voor dit LPG-tankstation de volgende afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Vulpunt:	35 meter
Afleverzuil:	15 meter
Tank:	25 meter

Aan deze afstanden wordt voldaan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnen deze afstanden (beperkt) kwetsbare objecten te vestigen. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in het Bevi. Voor het bepalen van het groepsrisico (GR) is een groepsrisicoberekening uitgevoerd². Hieruit blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het invloedsgebied van het GR. Het LPG-tankstation is in het kader van het aspect 'externe veiligheid' voor dit bestemmingsplan dus niet relevant. Overigens is het de intentie de maximale doorzet in een aangepaste vergunning te beperken tot 500m^3 per jaar.

4. 3. Ecologie

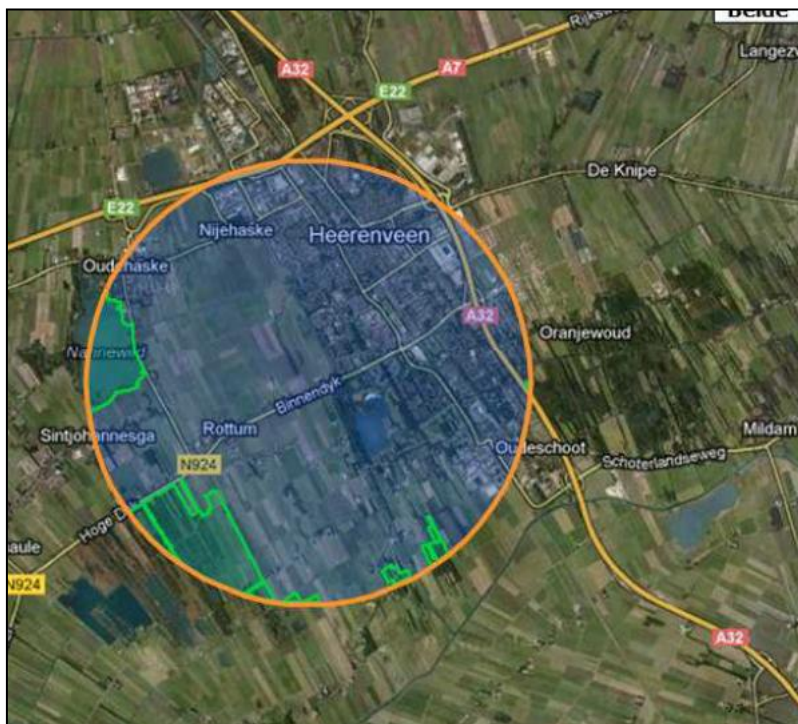
De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (sinds 1 oktober 2005 de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998). Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van

² AVIV rapport 081428 d.d. 27 juli 2009

gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden).



Figuur 8. Ecologische Hoofdstructuur (bron: Ministerie van EL&I)

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan³ uitgevoerd. Deze scan had tot doel flora en fauna in beeld te brengen, om negatieve effecten in kaart te brengen en deze te toetsen aan de natuurwetgeving.

Uit deze scan komt het volgende naar voren dat mogelijk verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren vleermuizen en steenmarters, en ook van vogels kunnen verdwijnen. Het jachtgebied van vleermuizen wordt verstoord. Ook de biotoop van algemene vogelsoorten, zoogdieren, amfibieën en overige, niet beschermde soorten, kan worden verstoord.

3 Rapport ecologische quickscan Rottumerweg 17 Heerenveen, Vos Ecologisch Onderzoek, Peize, oktober 2013

Er treedt verstoring op van de oeverzone door de aanleg van een haven en andere aanpassingen aan de oever. Hierdoor worden beschermde vissen en andere, niet beschermde, soorten verstoord. Bij het bouwrijpmaken wordt de bodem verstoord en daarin voorkomende dieren. Dat kunnen overwinterende amfibieën zijn. Het geluid en trillingen van de woning en andere gebouwen kunnen van invloed zijn op de vissoorten in de Van Engelenvaart;

Door de veranderende inrichting van het terrein kan de boerderij minder geschikt worden als kolonieplaats. Er kan verstoring optreden van het aangrenzende bos door het intensievere gebruik. De watervleermuis en de Meervleermuis kunnen vanwege lichteffecten worden verstoord;

Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van de soorten Vleermuis en Steenmarter voorafgaande aan de sloop van de schuurtjes, mitigerende maatregelen te treffen ten aanzien van beschermde vissoorten en versturende werkzaamheden als slopen, kappen en heien buiten het broedseizoen uit te voeren. Er is voorafgaand aan het slopen van de gebouwen aanvullend onderzoek gedaan naar steenmarters en vleermuizen, hier is niets aangetroffen dat aanwijzingen gaf tot verblijf van deze dieren.

Verder moet worden opgemerkt dat de mate waarin beschermde soorten verstoord kunnen worden c.q. een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet benodigd is, vooral afhangt van de aard, het tijdstip en de wijze waarop werkzaamheden worden uitgevoerd en het terrein feitelijk wordt ingericht.

Voor het bestemmingsplan geldt dat niet op voorhand bepaalt kan worden dat een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig is en al evenmin of deze wel verleend kan worden. De conclusie is dan ook dat de Flora- en Faunawet op voorhand niet de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staat. Dat neemt zoals gezegd niet weg dat bij de feitelijke uitvoering e.e.a. alsnog getoetst moet worden.

4. 4. Archeologie

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

Advies Steentijd-Bronstijd

Op de FAMKE is het plangebied voor wat betreft de periode "Steentijd-Bronstijd" de aanduiding 'karterend onderzoek 1' toegekend. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar deze archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij

minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Figuur 9. Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

Advies IJzertijd-Middeleeuwen

Op de FAMKE is het plangebied voor wat betreft de periode "Ijzertijd-Middeleeuwen de aanduiding 'karterend onderzoek 3' toegekend. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Figuur 10. Fragment Famke periode IJzertijd-Middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

Archeologisch onderzoek

Gelet op de aanbevelingen van de FAMKE is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische waarden uit de periode Paleolithicum-Bronstijd (met nadruk op de Steentijd). Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen bestaat een lage verwachting, gezien de drassige aard van het veenlandschap ter plaatse in de tijd van de ontginningen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied in het verleden is verveend. Het dekzand is, met uitzondering van twee boringen, hierbij afgetopt tot in de C-horizont. In het ophogingspakket zijn archeologische indicatoren aangetroffen in de vorm van enkele brokjes baksteen (2x) en een fragment roodbakkerd aardewerk en mogelijk ook een fragment van een baksteen of dakpan. In de top van het dekzand zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Concluderend blijkt uit het onderzoek dat de kans op archeologische waarden in het plangebied gering is. Desalniettemin valt niet volledig uit te sluiten dat in het plangebied toch archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, die niet met booronderzoek niet kunnen worden opgespoord dan wel niet als zodanig herkend. Indien tijdens grondwerkzaamheden het vermoeden bestaat dat sprake is van archeologische vondsten of waarnemingen, dienen deze bij het bevoegd gezag te worden gemeld.

4. 5. Water

In artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is vastgelegd dat voor bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten (met het van kracht worden van de Wabo per 1 oktober 2010 omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure) het doorlopen van een watertoetsproces wettelijk verplicht is: Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 Bro geeft aan dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In het kader van het aspect 'water' zijn de volgende zaken van belang. Het plangebied ligt langs een regionale waterkering en een hoofdwaterkering en bovendien is er sprake van een toename van verhard oppervlak/bebouwing.

Regionale waterkering

Het plangebied grenst aan de westzijde aan boezemwater, de Engelenfeart. Langs dit boezemwater ligt een regionale kering of boezemkade. Deze zijn vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015. De boezemkaden beschermen het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de

⁴ Heerenveen, Rottumerweg 17 Gemeente Heerenveen (Friesland): Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Transect-rapport 340, Utrecht, november 2013

Friese boezem. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de functie van de boezemkade. Wanneer er werken worden uitgevoerd in of nabij de kering dan kan het nodig zijn om de boezemkade op te hogen of te versterken. het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een insteekhaven, het verleggen van een sloot en het aanbrengen van duikers in de waterkering c.q. de bufferzone. Deze werkzaamheden heeft het Wetterskip reeds getoetst en daarvoor een watervergunning afgegeven⁵



Figuur 11. resultaten toepassing watertoets (bron www.dewatertoets.nl)

Hoofdwatergang

De Engelenfeart is bovendien aangemerkt als hoofdwatergang. Deze heeft een belangrijke wateraan- en afvoerfunctie. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met Wetterskip Fryslân worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.

Compensatie toename verhard oppervlak

Om overlast in perioden met extreme neerslag en extreme droogte zo veel mogelijk te voorkomen is een robuust en veerkrachtig watersysteem nodig. Dit wordt in ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen door te adviseren over de toename van verhard oppervlak. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat ter voorkoming van wateroverlast wordt gewerkt in de voorkeursvolgorde van eerst vasthouden, dan bergen en in laatste instantie afvoeren. Uitgangspunt is om geen problemen af te wentelen.

In een situatie waarin een terrein niet is verhard kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Wanneer een gebied (deels) wordt verhard dan stroomt he-

⁵ Watervergunning Wetterskip Fryslân, d.d. 2 mei 2014, nr. WFN 1407597

melwater versneld af naar het oppervlaktewater. De initiatiefnemer moet deze versnelde afstroom compenseren om overlast te voorkomen. Het plan voorziet in een toename aan bebouwing met circa 450m². Tegelijkertijd wordt ook voorzien in de aanleg van een insteekhaven met een oppervlakte van meer dan 220m². Daarmee wordt de toename aan bebouwing in meer dan voldoende mate gecompenseerd door de aanleg van extra oppervlaktewater.

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen zijn er tegen de uitvoering van dit plan daarom geen bezwaren. Alvorens het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen, zal in het kader van artikel 3.1.1 overleg worden gevoerd met het Wetterskip. De resultaten hiervan zullen in de toelichting worden opgenomen.

4. 6. Ontgrondingenverordening Fryslân

Het plan 'Wetter en Wille' voorziet in het aanleg van een insteekhaven. Deze aanleg valt onder de reikwijdte van de Ontgrondingenverordening Fryslân. Bij besluit van 20 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten hiervoor een ontgrondingsvergunning verleend. Een afschrift van deze vergunning is opgenomen in bijlage 5.

5. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, de uitgangspunten, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze informatie vormt de basis voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de planregels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes in de verbeelding en de regels. De verbeelding bestaat uit een kaart van het plangebied waarop is aangegeven welke bestemmingen aan welke percelen zijn toegekend. De regels bevatten concrete bouw- en gebruiksbepalingen.

Het bestemmingsplan wordt in principe in digitale vorm opgesteld. Daarnaast bestaat er ook een papieren versie van het bestemmingsplan, maar de digitale versie wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is daarom ook de authentieke versie. Dat betekent dat bij verschillen tussen de digitale versie en de papieren versie, de digitale versie bepalend is voor de inhoud van het bestemmingsplan. Behalve de inhoudelijke eisen die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, moet het bestemmingsplan ook voldoen aan de (digitale) eisen die voortkomen uit de RO-standaarden, dat is een ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de nieuwste RO-standaarden 2012, in ieder geval wat betreft de SVBP 2012.

5. 2. Toelichting op de regels en planverantwoording

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

5.2.1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- *Begrippen (artikel 1)*

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in het ons land veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2012 voorgeschreven definitiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere bestemmingsplan gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die voorheen in onze bestemmingsplannen niet worden gehanteerd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Met dit artikel wordt verschil van mening over de wijze waarop wordt gemeten zoveel moge-

lijk voorkomen. Ook hier geldt dat enkele bepalingen wettelijk voorgeschreven zijn op grond van de SVBP 2012.

5.2.2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding, bevat hoofdstuk 2 een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden opgericht. Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

- *Bos (artikel 3)*

De bestemming 'Bos' is toegekend aan de strook grond aan de achterzijde van het terrein (10 meter vanaf de perceelsgrens). Er is voor gekozen om deze strook als 'Bos' te bestemmen om daarmee een goede aansluiting te verkrijgen op het aangrenzende recreatiegebied 'De Heide'. De gronden waarop deze bestemming van toepassing is zijn primair bestemd voor beplanting en groenvoorzieningen en bouwwerken zijn daarom alleen in beperkte mate toegestaan.

- *Groen (artikel 4)*

Deze bestemming 'Groen' is van toepassing op de strook grond tussen het perceel en de Engelenfeart. Om een afgerond plangebied te krijgen, is deze strook in dit bestemmingsplan betrokken. Initiatiefnemer is voornemens deze strook wel te gebruiken en heeft daarvoor met de eigenaar van de strook (de provincie Fryslân) een huurovereenkomst gesloten. Deze bestemming legt het gebruik van deze groenstrook vast. Uitgangspunt is een extensief gebruik daarvan.

- *Recreatie-kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie (artikel 5)*

De bestemming 'Recreatie-Kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie' betreft de juridische doorvertaling van het initiatief 'Wetter&Wille'. De regeling in deze bestemmingsplan vormt het planologisch kader waarbinnen deze recreatie invulling zijn beslag kan krijgen.

Dat komt allereerst tot uiting in de doeleindenomschrijving, dat wil zeggen de opsomming van functies die op dit perceel zijn toegestaan. Dat betreft:

- *verblijfsrecreatie (ten behoeve van de Bed&Breakfastfunctie, daarbij is expliciet aangegeven dat daaronder ook fitness en wellness vallen als onderdeel van de Bed&Breakfastfunctie;*
- *dagrecreatieve voorzieningen (ten behoeve van de verhuur van fietsen, boten en kano's of daarmee gelijk te stellen attributen)*
- *kleinschalige detailhandel, in de gebruiksregels is dit gebruik nader ingekaderd tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50m² en de verkoop van streekgebonden producten;*
- *kleinschalige horeca (inclusief terras max. 70m²);*
- *één bedrijfswoning; de mogelijkheid voor de bedrijfswoning is specifiek beperkt tot het bouwvlak op de achterzijde van het perceel;*

Eveneens is in de functieomschrijving het doel opgenomen om de bestaande boerderij te handhaven en te bewaren.

De bouwregels zijn gebaseerd op de uitgangspunten om de bestaande boerderij te behouden en de bouw van ten hoogste twee gebouwen op het achtererf, één gebouw als bedrijfswoning en één gebouw als basis voor de verhuur van fietsen, kano's en boten in dusdanige verhouding tot de boerderij en de omgeving dat een samenhangend bebouwingsbeeld wordt bereikt.

Vanwege het streven naar behoud van de oude boerderij is in de bouwregels opgenomen dat de maatvoering vrijwel gelijk moet zijn aan de bestaande maatvoering (goot- en bouwhoogte hebben een marge van 10%, de dakhelling heeft een marge van 5 graden).

Om een samenhangend bebouwingsbeeld te bewerkstelling en een goede overgang naar het aansluitend recreatiegebied 'De Heide', is de oppervlakte en de plaats van de toe te voegen gebouwen enigszins beperkt. De bedrijfswoning heeft een maximale oppervlakte van 275m². Dat is het geheel van hoofdgebouw en bijgebouwen. De bebouwing ten behoeve van de dagrecreatieve voorzieningen heeft een maximale oppervlakte van 190m², terwijl de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op het perceel niet groter mag zijn dan 765m². Andere bebouwing of bebouwing met een grotere oppervlakte wordt in dit bestemmingsplan uitgesloten.

landschappelijke inpassing

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is ook aangegeven dat er een goede aansluiting moet worden gerealiseerd op het aangrenzende gedeelte van het recreatieterrein De Heide. Dat is geconcretiseerd door de achterste tien meter van het perceel de bestemming 'Bos' toe te kennen. Daarmee is geborg dat de hier aanwezige beplanting in stand blijft.

Relatie met vergunningvrij bouwen

op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Dit heeft consequenties voor de mogelijkheid om bouwwerken op te richten zonder omgevingsvergunning. Op grond van het aangepaste Bor mogen alleen in het achtererfgebied bouwwerken zonder vergunning worden opgericht. Uitgaande van de definitie die van dit begrip in het Bor is opgenomen (art 1 lid 1) zal een strook evenwijdig aan de van Engelenvaart met een breedte van ongeveer 17 meter niet tot het achtererfgebied kunnen worden gerekend. Daarnaast is in het Bor een koppeling aangebracht met de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan.

- *Water (artikel 6)*

Met de bestemming 'Water' worden de insteekhaven en een nieuw aan te leggen sloot aan de zuidzijde van het perceel geregeld. Deze functie zijn apart in het bestemmingsplan opgenomen, enerzijds omdat de insteekhaven een belangrijk onderdeel is van het plan, maar anderzijds ook om de watercompensatie voor het toegenomen verhard oppervlak ook planologisch vast te leggen. Binnen deze bestemming zijn behalve water ook voorzieningen toegestaan, zoals steigers en vlonders.

5.2.3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

- *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)*

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

- *Algemene bouwregels (artikel 8)*

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.

In sub b van het tweede lid is een voorziening opgenomen voor het bouwen van dakkapellen en andere elementen op het dakvlak. Deze voorziening houdt in dat de bouwregels niet van toepassing zijn op ondergeschikte elementen op het dakvlak zoals dakkapellen en dakopbouwen. De vraag in hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' wordt bepaald aan de hand van een concrete aanvraag. Voor zover wordt voldaan aan de regels van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voor zover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voor zo-

ver er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn worden gebruikt:

- voorzien van een plat dak,
 - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m,
 - onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
 - zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak
 - breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen)
- *Algemene gebruiksregels (artikel 9)*

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 25 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

- *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. In de algemene afwijkingsregels is de zogenaamde 10% regeling opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan tot ten hoogste 10% van de elders in de regels genoemde maten, afmetingen en percentages worden afgeweken. Deze regeling is bedoeld voor incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid het noodzakelijk wordt geacht om in geringe mate van de gegeven maten moet af te wijken. Alvorens deze afwijking toe te passen, zal bovendien eerst een afweging moeten plaatsvinden.

5.2.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- *Overgangsrecht (artikel 11)*

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomstig met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. De regeling is overgenomen uit de standaardbepaling in het Bro. Artikel 3.2.1 Bro stelt regels voor bouwovergangsrecht, artikel 3.2.2 stelt regels voor gebruiksovergangsrecht.

- *Slotregels (artikel 12)*

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

5. 3. Toelichting op het begrip 'bestaand'

In de regels wordt enkele malen verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit plan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan. Onder bestaande oppervlakte wordt tevens de ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde oppervlakte begrepen. De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie verricht, waarbij op perceelsniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen en waarbij van alle panden foto's zijn gemaakt.

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor zover het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van een aantal in artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening genoemde bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatie kan worden afgezien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in een dergelijke bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in bouwmogelijkheden zoals opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig en vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn Gedeputeerde Staten, het Wetterskip Fryslan alsmede de gemeente De Friese Meren in de gelegenheid gesteld eventuele op- en aamerkingen over het bestemmingsplan kenbaar te maken.

a. Gedeputeerde Staten van Fryslan
(brief van 16 januari 2014)

In hun brief hebben Gedeputeerde Staten aandacht gevraagd voor zowel de Ontgrondingenverordening als de Vaarwegenverordening. Verzocht om de toelichting hieraan aandacht te besteden

Reactie

Deze opmerking wordt overgenomen. De toelichting is hierop aangepast. Overigens hebben Gedeputeerde Staten in 2014 zowel een ontheffing op grond van de Vaarwegenverordening als een ontgrondingsvergunning verleend.

b. Wetterskip Fryslan

Wetterskip Fryslân heeft per e-mail van 26 januari 2015 laten weten dat men akkoord is met het plan en daar geen opmerkingen over heeft.

c. gemeente De Friese Meren

De gemeente De Friese Meren heeft per e-mail van 14 januari 2015 bericht dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

REGELS

Regels

inhoudsopgave **blz**

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

artikel 1:	Begrippen	3
artikel 2:	Wijze van meten	6

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

artikel 3:	Bos	7
artikel 4:	Groen	8
artikel 5:	Recreatie-Kleinschalige Dag- en Verblijfsrecreatie	9
artikel 6:	Water	11

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

artikel 7:	Anti-dubbeltelregel	12
artikel 8:	Algemene bouwregels	13
artikel 9:	Algemene gebruiksregels	14
artikel 10:	Algemene afwijkingsregels	15

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

artikel 10:	Overgangsrecht	16
artikel 11:	Slotregel	17

BIJLAGE

bijlage:	Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid	
----------	--	--

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan "Rottumerweg 17 Heerenveen" met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNrottum17-OW01 van de gemeente Heerenveen;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
3. 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;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een in bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
7. bestaand:
 - a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
 - b. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;
8. bouwen;
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;
9. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
10. bouwvlak:

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

11. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de grond is verbonden;
12. dak:
de bovenbeëindiging van een gebouw;
13. dagrecreatieve voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de verhuur van fietsen, boten en kano's en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen voer- en/of vaartuigen;
14. 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 beoeps- of bedrijfsactiviteit;
15. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
16. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
17. groenvoorzieningen;
plantsoenen, bermen, groenstroken en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
18. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 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 medewerker;
19. kleinschalige horeca;
het als nevenactiviteit hoofdzakelijk overdag verkopen van spijsen en dranken voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras;
20. nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
21. ondergrondse ruimte:
een (deel van een) gebouw waarvan het dak ten hoogste 0,5 m boven het peil is gelegen;

22. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
23. peil
- indien op het land wordt gebouwd:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst,
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
 - indien op of in het water wordt gebouwd:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
24. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
25. recreatief gebruik:
gebruik in het kader van ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding;
26. streekgebonden detailhandel;
detailhandel in producten gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;
27. verblijfsrecreatie:
recreatief gebruik van ruimten voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
28. verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van detailhandel;
29. voormalig boerderijpand:
het gebouw behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;
30. wooneenheid:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
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;
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.
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
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;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
7. de breedte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijden van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffen de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten) en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bebossing en beplanting;
- b. paden;
met daaraan ondergeschikt:
- c. water;
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

3.2.2 Voor het bouwen van de in lid 3.1, onder d, genoemde bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,25 m;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een

- goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bouwwerken.

Artikel 4: Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting en bebossing;
- a. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. sloten en bermen;
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- op of in deze gronden worden geen gebouwen of overkappingen gebouwd.

4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een

- goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken.

Artikel 5: Recreatie–Kleinschalige Dag- en Verblifsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie–Kleinschalige Dag- en Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van
 - 1. verblifsrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen zoals ruimten voor fitness en wellness;
 - 2. dagrecreatieve voorzieningen;
 - 3. streekgebonden detailhandel;
 - 4. kleinschalige horeca;
 - 5. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;;
- b. het behoud van een voormalig boerderijpand;
met daaraan ondergeschikt:
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van de in lid 5.1 onder a, genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden in een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat een ondergrondse ruimte ook gebouwd mag worden op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-ondergrondse ruimte';
- b. per bestemmingsvlak wordt ten hoogste één bedrijfswoning gebouwd;
- c. een bedrijfswoning wordt uitsluitend gebouwd op gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 275m²
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat een gevel van de bedrijfswoning over een lengte van ten hoogste 50% een goothoogte van 4,5 m mag hebben;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8,5 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 765m² de oppervlakte van ondergrondse ruimten daarbij niet meegeteld;

5.2.2 in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-voormalige boerderij' de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt ten minste 90% en ten hoogste 110% van de bestaande goot- en bouwhoogte;
- b. gebouwen worden in de bestaande bouwgrenzen gebouwd;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste de bestaande dakhelling verminderd met ten hoogste 5° en ten hoogste de bestaande dakhelling vermeerderd met 5°.

5.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub d bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding in het bouwvlak ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, voorzover gebouwd binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken voorzover gebouwd buiten het bouwvlak, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.5 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een

- goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 1. de uitoefening van detailhandel, tenzij het betreft streekgebonden detailhandel en de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²
 2. de uitoefening van horeca, tenzij het betreft kleinschalige horeca en de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²
 3. de uitoefening van een bedrijf tenzij het betreft een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning en/of bouwperceel voor meer dan één wooneenheid.

Artikel 6: Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en watergangen;
 - b. oevers;
 - c. bruggen, duikers en/of dammen;
 - d. nutsvoorzieningen,
 - e. steigers en vlonders
- met de daarbij behorende:
- a. andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- Op of in deze gronden worden geen gebouwen of overkappingen gebouwd.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m.

6.3 Nader eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bouwwerken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7: Anti-dubbelregel

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

Artikel 8: Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2. de hoogte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4 m;
 - 3. de breedte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de gevel waar de erkers, serre of entree portaal tegen aan wordt gebouwd;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

8.2 Overschrijding goothoogte en dakhelling

De bouwregels aangaande de maximale goothoogte alsmede de minimale dakhelling mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. ondergeschikte onderdelen op het dakvlak, zoals dakkapellen en dakopbouwen;
- b. platte daken, voorzover de gezamenlijke oppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 25%.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

9.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruiken van gronden voor het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- f. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- g. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een crossen/of wedstrijdterrein voor voer- en vaartuigen, alsmede ten behoeve van de modelvliegsport.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht, in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktemaat genoemd in artikel 5, lid 5.2.1, sub d;
- b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:
 - de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer bedraagt dan 10 m² per plaatselijke verhoging;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 3. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte bedraagt van het betreffende gebouw;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;

10.2. Afwegingscriteria

De in lid 9.1 bedoelde afwijkingen kunnen slechts worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de landschappelijke waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in 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 grond 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 of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de 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. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan "Rottumerweg 17 Heerenveen"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage:

**Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en
kleinschalige bedrijvigheid**

Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid

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
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten
behoef van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf of een
klein transportbedrijf

Reparatiebedrijfjes:

schoen/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en
zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische),
gebruiks-goederen reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las-en
montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus:

reclame ontwerp, grafisch ontwerp architect

(Zakelijke) dienstverlening:

notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-
/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening:

kappersbedrijf, schoonheidssalon tattooshop gastouderopvang fotostudio

Onderwijs:

autorijsschool

VERBEELDING



PLANGEBIED

Rottumerweg 17 Heerenveen

BESTEMMINGEN

BO

Bos

G

Groen

R-KDV

Recreatie - Kleinschalige Dag- en Verblijfsrecreatie

WA

Water

AANDUIDINGEN

functieaanduiding

(sr-vb)

specifieke vorm van recreatie - voormalige boerderij

bouwwlak

bouwwlak

bouwaanduiding

[sba-or]

specifieke bouwaanduiding - ondergrondse ruimte

VERKLARINGEN

Ondergrond

Gemeente Heerenveen

Rottumerweg 17 te Heerenveen

ontwerp

Tekenaar: E. Kemerink		
Schaal: 1 : 500		
Formaat: A3		
Datum: 12-02-2015		
Bladnr: blad 1		
Plannr.: NL.IMRO.0074.BPNrottum17-OW01		