

UITLEG PRE-OMGEVINGSPLAN LEEUWARDEN - BUITENGEBIED ZUID

December 2020



Gemeente **L**eeuwarden

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Wat zijn de doelen van de Omgevingswet?	4
1.2	Wat is het plangebied?	5
1.3	Van bestemmingsplan naar omgevingsplan	6
1.4	Participatie bij opstellen omgevingsplan	6
1.5	Waarmee moeten we rekening houden?	7
1.6	Leeswijzer	8
2.	Ambities voor het omgevingsplan	9
2.1	Richtinggevend document	9
2.2	Uitkomsten dialoogavonden	9
2.3	Ambities voor het omgevingsplan	11
2.4	Afwegingskader	11
3.	Gebiedstypen, ambities en uitgangspunten	12
3.1.	Inleiding	12
3.2	Gebiedstype Dorp	14
3.3	Gebiedstype Agrarisch	14
3.4	Gebiedstype Veenweide	15
3.5	Gebiedstype Natuur	15
4.	Onderwerpen fysieke leefomgeving	16
4.1	Welke onderwerpen staan er in een omgevingsplan?	16
4.2	De nieuwe onderwerpen toegelicht	16
4.3	De overige (bestaande) onderwerpen	18
Bijlagen		
	Bijlage 1 Ambities Rijk en provincie	25
	Bijlage 2 Overzicht besluitpunten	26
	Bijlage 3 Waardering cultuurhistorische landschappelijke elementen	30
	Bijlage 4 Tabellen gebiedstypen	33

1. Inleiding

In 2022 gaat de Omgevingswet gelden. Vanaf dat moment is een omgevingsplan de nieuwe manier om vast te leggen wat er mag in de (fysieke) omgeving. Nu zijn er nog bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels die dat bepalen. In een bestemmingsplan staat wat er in een bepaald gebied mag worden gebouwd of verbouwd en hoe de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt. Een bestemmingsplan is een kaart met regels en geeft aan waar bijvoorbeeld ruimte is voor woningen, winkels, bedrijven of horeca en welke grond bedoeld is voor wegen en groen.

In een omgevingsplan staan alle regels voor het gebruik van de (fysieke) omgeving bij elkaar. Daardoor wordt het veel duidelijker wat ergens wel of niet mag. Hiermee voorkomen we bijvoorbeeld dat er dubbelingen zijn of dat regels elkaar tegenspreken. Er komen ook veel nieuwe onderwerpen bij die eerst in aparte beleidsstukken stonden. Denk bijvoorbeeld aan regels voor evenementen, kappen van bomen, regels over geluid- en lichthinder en duurzame energie.

Een omgevingsplan is voor gemeente Leeuwarden nog niet eerder gemaakt. Het is een nieuwe manier van werken en denken. We moeten als gemeente oefenen en ervaring opdoen. Dit is de eerste opzet van zo'n nieuw plan. We noemen dit het 'pre-omgevingsplan' (hierna noemen we het 'PRE-OP') voor het omgevingsplan Leeuwarden-Buitengebied Zuid. In dit PRE-OP staan de belangrijkste keuzes voor wat we in het plangebied willen regelen en ook wat we als gemeente juist niet meer willen regelen.

Bewoners, ondernemers en andere gebruikers van het gebied kunnen reageren op de voorgestelde keuzes. De reacties gebruiken we voor de volgende fase. Dat heet het ontwerp-omgevingsplan. Ook dit plan legt het college van burgemeester en wethouders ter inzage. Iedereen kan en mag op dit plan reageren. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het omgevingsplan vast.

Hoe komt het omgevingsplan voor Leeuwarden - Buitengebied Zuid tot stand

Pre-omgevingsplan (PRE-OP) *Welke keuzes zijn er?*



Ontwerp-omgevingsplan *Uitwerking keuzes van de raad, op basis van de dialoog met inwoners, ondernemers en belangstellenden.*



Omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid

1.1 Wat zijn de doelen van de Omgevingswet?

De twee belangrijkste doelen van de Omgevingswet zijn de:

- **Vervulling van maatschappelijke behoeften**

De behoeften van onder andere de bewoners, bedrijven en anderen in het gebied.

- **Zorg voor 'een gezonde en veilige fysieke leefomgeving**

Onder de fysieke leefomgeving vallen in ieder geval de volgende onderwerpen: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

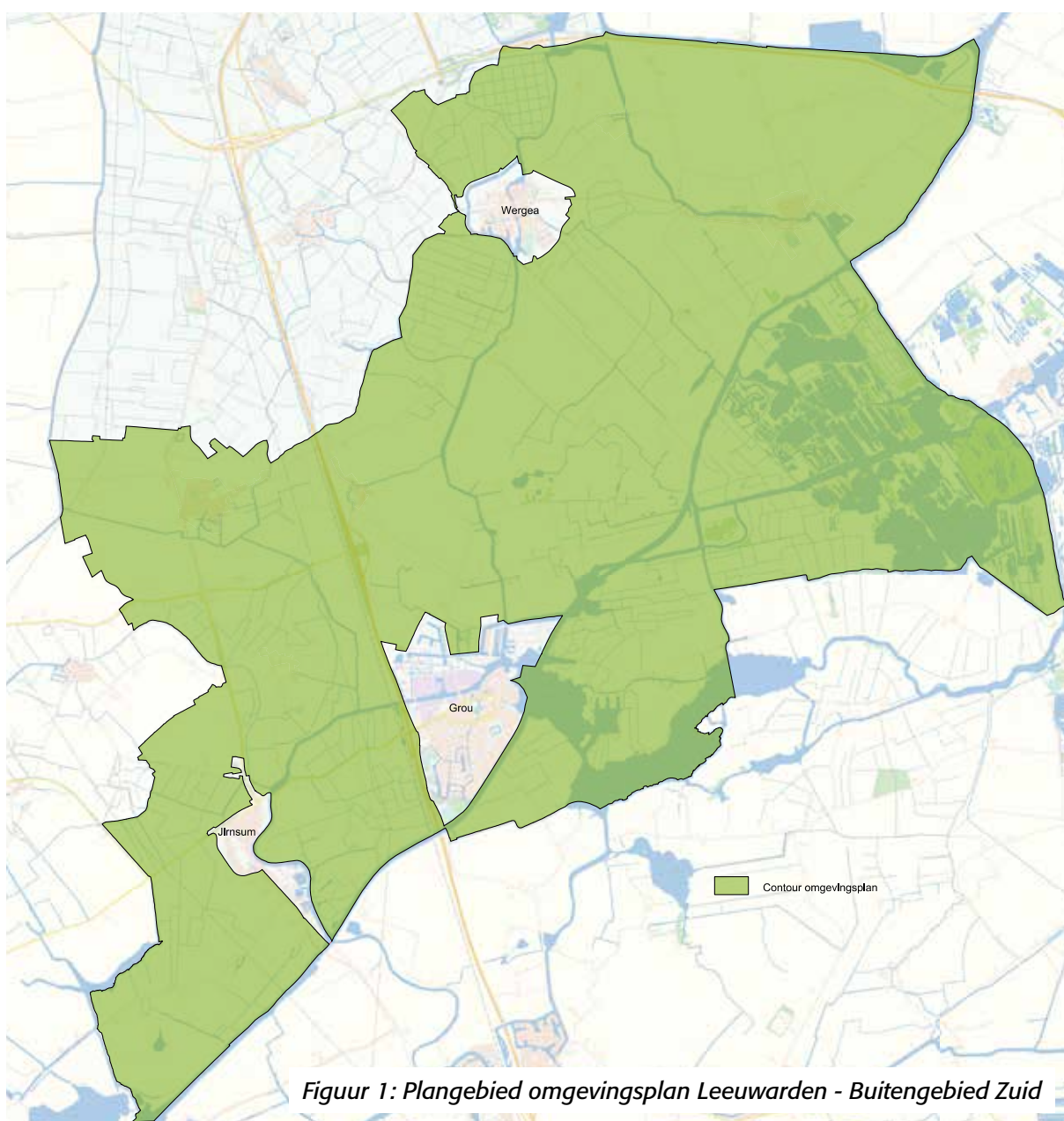
De wetgever (degene die wetten maakt) vindt het ook belangrijk dat een omgevingsplan in ieder geval werkt met 'ja, op voorwaarde dat...'. Dat betekent dat het de bedoeling is dat initiatieven van inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden zoveel mogelijk worden toegestaan. Er moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met andere gebruikers en waarden van terreinen die in de buurt liggen.

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Onder de oude wetgeving stond dit bekend als 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit kan worden bereikt door regels aan activiteiten te stellen. Ook kan dit worden bereikt door het gebruik van zogenaamde 'functieaanduidingen met toegelaten activiteiten'. De gemeente moet daarbij altijd rekening houden met alle betrokken belangen.

1.2 Wat is het plangebied?

Het omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid gaat over het zuidelijke deel van het buitengebied van de gemeente Leeuwarden. Hierbij horen ook de dorpen Reduzum, Eagum, Friens, Idaerd, Warten en Warstiens.

De dorpen Grou, Jirnsum en Wergea liggen ook in dit gebied, maar vallen buiten het eerdergenoemde omgevingsplan. Voor deze dorpen zijn de bestemmingsplannen veel nieuwer en ook digitaal te bekijken. Het is daarom niet nodig om nu al een nieuw plan te maken voor deze dorpen.



Figuur 1: Plangebied omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid

1.3 Van bestemmingsplan naar omgevingsplan

In april 2018 heeft de gemeenteraad het 'Richtinggevend document Omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid' vastgesteld. Dit document geeft uitleg over:

- Het opstellen van regels
- Hoe de plankaart er digitaal kan uitzien (dit heet 'verbeelding')
- De uitleg (toelichting)

Het omgevingsplan wordt uiteindelijk geheel digitaal beschikbaar gesteld en bestaat uit een kaart/luchtfoto van het plangebied met daaraan gekoppeld de regels die per locatie gaan gelden. Er wordt dan door het klikken op de kaart duidelijk wat ergens wel of niet is toegestaan.

In het PRE-OP is de inhoud van het 'Richtinggevend document' uitgewerkt. Hierin staan verschillende keuzes waarover we met elkaar in gesprek gaan:

- Hoe wil de gemeente Leeuwarden omgaan met vragen en problemen in dit gebied?
- Wat wordt wel en niet geregeld door de gemeente Leeuwarden?



1.4 Participatie bij opstellen omgevingsplan

In de Omgevingswet is participatie heel belangrijk. Hiermee bedoelen we dat inwoners, ondernemers en belanghebbenden in een vroeg stadium al een bijdrage kunnen leveren aan de eigen (fysieke) werk- en/of leefomgeving. Die bijdrage bestaat uit het uiten van ideeën en wensen en het samen bespreken van verschillende mogelijkheden. Zo kan er uiteindelijk een beter besluit worden genomen. Niet alleen bij initiatieven, ook bij beleidsvorming is participatie vooraf belangrijk. De gemeenteraad legt vast hoe zij met participatie wil omgaan.

Bij de start van het project voor het opstellen van het omgevingsplan heeft participatie al een belangrijke rol gekregen. In 2017 en 2018 zijn dialoogavonden gehouden in verschillende werkvormen en met vele deelnemers (inwoners, ondernemers en andere belangstellenden). Van al deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. In het Richtinggevend document is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste conclusies. Deze input is verwerkt in dit PRE-OP bij de ambities, zoals omschreven in hoofdstuk 2.

Na het vaststellen van dit PRE-OP door het college van burgemeester en wethouders start een vervolgtraject voor participatie. Aan inwoners, ondernemers en belangstellenden kunnen we de verschillende keuzes die we in dit PRE-OP voorstellen nader bespreken. De belangrijkste keuzes (besluitpunten) in het PRE-OP zijn per hoofdstuk in een herkenbaar kader gezet en zo snel te vinden. In bijlage 2 zijn de besluitpunten onder elkaar gezet en snel terug te vinden. Bewoners, ondernemers en grondeigenaren zijn de belangrijke doelgroepen. In de tweede plaats zijn dat belangengroepen en andere overheden, zoals de provincie, buurgemeenten en het Wetterskip Fryslân. De ervaringen met dit participatietraject gebruiken we ook bij het vervolgtraject voor het opstellen van het omgevingsplan voor de gehele gemeente Leeuwarden.



1.5 Waarmee moeten we rekening houden?

Dat we in een omgevingsplan meer kunnen regelen, wil niet zeggen dat de gemeente alle vrijheid (ruimte) heeft om te doen en laten wat ze wil. Deze vrijheid is en blijft beperkt door hogere regelgeving, zoals:

- **Internationale regelgeving vanuit de Europese Unie**

Bijvoorbeeld: Vogel- en Habitatrichtlijn, Richtlijn Luchtkwaliteit en Kaderrichtlijn Water.

- **Nationale regelgeving**

Bijvoorbeeld: Meststoffenwetgeving (onder de nieuwe Omgevingswet: Besluit activiteiten leefomgeving), Bouwbesluit (onder de nieuwe Omgevingswet: Besluit bouwwerken leefomgeving). Daarnaast heeft het Rijk de Nationale omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving waarin alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang worden gebracht. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau.

- **Provinciale regelgeving**

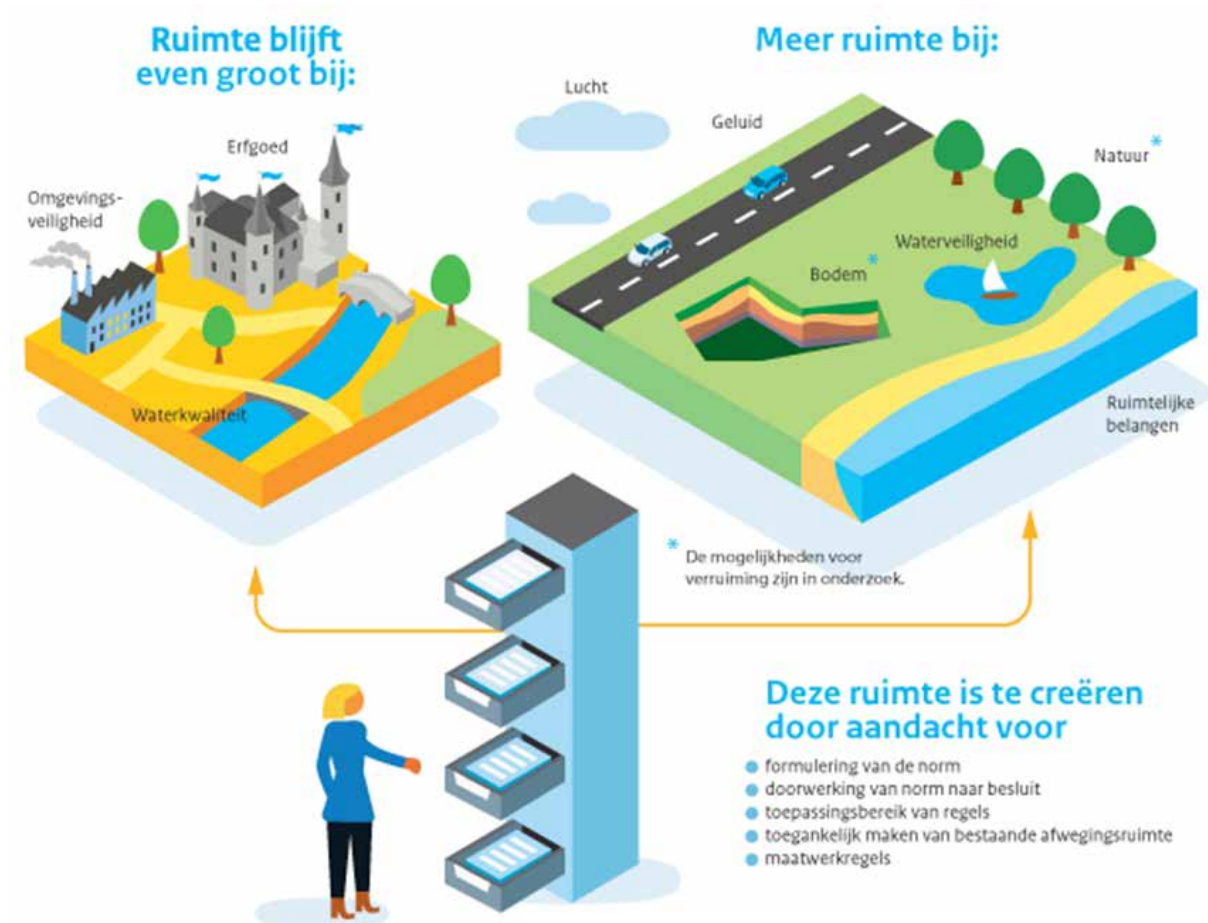
Bijvoorbeeld: omgevingsvisie en omgevingsverordening. De provincie heeft ook een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân. In de Provinciale omgevingsvisie (POVI) worden de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uitgewerkt. De uitvoering van de provinciale omgevingsvisie gebeurt via programma's en plannen, naar thema of gebied.

Voor meer informatie over de ambities van het Rijk en de provincie verwijzen wij naar bijlage 1.

Op dit moment wordt ook gewerkt aan de omgevingsvisie voor de gemeente Leeuwarden. Het traject is in het najaar van 2019 van start gegaan. Hierdoor loopt het opstellen van zowel het omgevingsplan als van de omgevingsvisie inmiddels gelijk op, zodat 'kruisbestuiving' mogelijk is.

Het is aan de gemeente om de ruimte die er is, goed te gebruiken. De gemeenteraad beslist uiteindelijk wat er in het omgevingsplan komt te staan.





Figuur 2: Nieuwe onderwerpen in een omgevingsplan

1.6 Leeswijzer

In:

- **Hoofdstuk 2**

staan de ambities en uitkomsten van de gehouden dialoogsessies over het plangebied Leeuwarden - Buitengebied Zuid.

- **Hoofdstuk 3**

leggen we de indeling in gebiedstypen, de ambities per gebied en algemene en specifieke voorstellen uit. De specifieke voorstellen voor de functies, zoals onder andere agrarische activiteiten, bouwen en wonen en recreatie, hebben we per gebiedstype bij elkaar gezet in tabellen die in bijlage 4 zijn te vinden.

- **Hoofdstuk 4**

leggen we de onderwerpen uit die belangrijk zijn voor de leefomgeving en die de basis vormen voor het omgevingsplan.

2. Ambities voor het omgevingsplan

2.1 Richtinggevend document

De ambities voor het omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid ontstaan niet vanuit het niets, maar bouwen voort op verschillende stappen die we al met elkaar hebben gezet. Het gaat om het Startdocument (2017), de opbrengsten van dialoogavonden met de inwoners in 2017 en 2018 en het Richtinggevend document dat in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het Richtinggevend document staan de uitgangspunten voor het omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid. Het gaat om de volgende punten:

- i. De gemeentelijke speelruimte wordt gebruikt door zoveel mogelijk toe te staan en minder regels te stellen;
- ii. De regels worden opgesteld vanuit het 'ja-mits'-principe. Uitgangspunt is dat initiatieven zoveel mogelijk zijn toegelaten op voorwaarde dat bij de afweging de belangen van gebruikers en waarden van omliggende terreinen worden betrokken;
- iii. We gaan werken met gebiedstypen met specifieke regels en we sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de landelijke standaarden die hiervoor in ontwikkeling zijn;
- iv. Voor de digitale vormgeving sluiten we aan bij de landelijke voorziening. Totdat deze beschikbaar is maken we gebruik van de bestaande programmatuur bij de gemeente;
- v. De huidige bestemmingsplanregels worden kritisch doorgenomen om te zien:
 - a. welke regels kunnen vervallen
 - b. welke regels 'bij recht' kunnen in plaats van met afwijking
 - c. welke regels kunnen worden vereenvoudigd of samengevoegd;
- vi. Voor het toevoegen van fysieke regels gebruiken we de gemaakte inventarisatie en maken we een afweging van de betekenis en waardering van deze regels in het plangebied. Hierbij maken we gebruik van een beslisboom voor het verder vereenvoudigen van de fysieke regels die we willen toevoegen aan het omgevingsplan;
- vii. De ontwikkelruimte komt overeen met de geboden ruimte uit de geldende plannen tenzij die sterk verstorend werkt op de gewenste gebiedsontwikkeling. In die gevallen vindt een nadere afweging plaats. Ook wordt de ontwikkelruimte meegenomen die voortkomt uit de motie uit 2016 over ruimte bieden aan andere economische activiteiten, zoals toerisme, recreatie, diversiteit en beleving van het landschap en herstel van biodiversiteit en kleinschalige voedselproductie;
- viii. Participatie en draagvlak krijgen een volwaardige plaats in de regeling van het nieuwe omgevingsplan. De vorm waarin dit gebeurt, wordt gebaseerd op de ervaringen met het Bestemmingsplan 'Plan voor de zon'.

2.2 Uitkomsten dialoogavonden

Tijdens de dialoogavonden van 2017 en 2018 is gesproken over de kwaliteiten van het gebied. We noemen dit de kernwaarden. Kernwaarden ontstaan over een langere tijd. De bewoners zijn eraan gehecht en ontleen er hun identiteit aan. Ze zijn het beschermen waard. De gesprekken hebben ook een aantal kernwaarden opgeleverd:

- **Ruimte:** een open, weids, landelijk gebied gekenmerkt door vergezichten, agrarische activiteiten, landschap en natuur.



- **Water:** de vele waterlopen vormen de basis voor de natuurwaarden en recreatie en zijn van belang voor de waterhuishouding.
- **Mienskip:** bewoners vormen een eenheid in de buurtschappen en dorpen. Zij nemen verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en werken aan initiatieven die daaraan bijdragen. Dit heeft een gunstige invloed op de vitaliteit van de gemeenschap.

Ook is aan de hand van thema's en vragen een aantal onderwerpen besproken. Samengevat komt hieruit het volgende naar voren:

- **Veranderingen moeten mogelijk zijn**

De aanwezige bewoners, ondernemers en andere belangstellenden vonden dat veel veranderingen mogelijk moeten zijn, zolang de kwaliteiten en kernwaarden maar beschermd blijven. Uiteraard hangt het één en ander ook van de situatie en het type plan af. Dit vraagt bij nieuwe initiatieven om maatwerk.

- **Minder regels**

Er is een duidelijke behoefte dat de overheid minder regels stelt en meer aan de bewoners zelf overlaat. Toch zijn bewoners van mening dat er regels nodig blijven om de kernwaarden te beschermen.

- **Meer ruimte**

Bewoners geven aan dat bestaanszekerheid, economische activiteiten en werkgelegenheid belangrijk zijn en dat hiervoor ruimte moet zijn. Werkgelegenheid moet worden gestimuleerd in algemene zin. Ook moeten ontwikkelingen in de landbouw en recreatie mogelijk zijn. Deze kunnen de werkgelegenheid een stimulans geven. Dit levert tegelijk spanning op: ontwikkelingen in de landbouw en recreatie staan soms haaks op elkaar. Maatwerk en samenwerking is dan belangrijk.

Ook op het gebied van leefbaarheid voelen de bewoners zich verantwoordelijk en kunnen zij zelf veel doen. Voor de leefbaarheid wordt de waarde 'Mienskip' belangrijk gevonden. Daarnaast zijn voorzieningen van belang die dankzij de Mienskip in stand worden gehouden. De voorzieningen moeten dan wel de ruimte krijgen.

- **Vinger aan de pols bij grootschalige en nieuwe ontwikkelingen**

Grootschalige en nieuwe ontwikkelingen kunnen weerstand oproepen, omdat ze de waarden van het gebied kunnen aantasten. Hierbij is maatwerk dus van belang. Door goede afstemming vanaf het begin en een juiste in- of aanpassing van een grootschalig initiatief ontstaat er toch ruimte om ontwikkelingen mogelijk te maken.



2.3 Ambities voor het omgevingsplan

Op basis van de wensen van de inwoners en de gemeente kiezen we in grote lijnen voor de volgende ambities voor het omgevingsplan:

- Eenvoudige en flexibele regels, maar ook minder regels;
- Kernwaarden Ruimte, Water en Mienskip (waaronder vitaliteit en leefbaarheid) staan centraal;
- Ruimte voor grootschalige en nieuwe ontwikkelingen verdienen extra aandacht;
- Maatwerk;
- Bestaand beleid en ontwikkelingskaders zijn de basis;
- Participatie en draagvlak krijgen een volwaardige plaats in het afwegingsproces.

Besluitpunt 1

2.4 Afwegingskader

Met de Omgevingswet wordt het eenvoudiger een plan uit te voeren, omdat veel meer activiteiten planologisch vergunningsvrij worden. Er blijven ook activiteiten bestaan waar nog wel een vergunning voor nodig is. Dit zijn 'omgevingsplanactiviteiten'. Hierbij kunnen zich twee situaties voordoen:

- Er kan een vergunning worden verleend na een positief advies over het uiterlijk van het bouwwerk (nu nog welstand). Dit noemen we een 'gebonden beschikking'.
- De tweede situatie betreft een mogelijkheid om af te wijken. Hier is dus sprake van afwegingsruimte om wel of niet medewerking te verlenen.

Uit de uitkomsten van de dialoog blijkt dat maatwerk heel belangrijk is. Bij maatwerk moet de gemeente een afweging maken of zij een initiatief mogelijk wil maken. Voor deze afweging is een werkwijze ontwikkeld. Een hulpmiddel bij deze werkwijze is het Initiatievenkompas dat werkt als een afwegingskader. Dit kompas zorgt ervoor dat alle belangrijke aspecten aan de orde komen. Hierdoor is de afweging duidelijk en herleidbaar.

3. Gebiedstypen, ambities en uitgangspunten

3.1. Inleiding

In het omgevingsplan willen we minder vastleggen. Daarom is gekozen om in plaats van tientallen bestemmingen te gaan werken met gebiedstypen. Hierover is in het Richtinggevend document al een uitspraak gedaan. We hebben een indeling gemaakt van het plangebied met vier gebiedstypen voor Leeuwarden - Buitengebied Zuid. Dit zogenaamde 'vlekkenplan' geeft op hoofdlijnen een aanzet van de hoofd- en nevenfuncties per gebiedstype. Ook is een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd om invulling te geven aan de ambitie om minder te regelen en procedures te vereenvoudigen.

Hoe zijn we aan de indeling van de gebiedstypen gekomen?

Het plangebied Leeuwarden - Buitengebied Zuid is ingedeeld in vier gebiedstypen:

Hanteren van de volgende gebiedstypen:

- Dorp
- Agrarisch
- Veenweide
- Natuur

Besluitpunt 2

Het gebiedstype Dorp komt overeen met de bebouwde kommen van de dorpen. Een uitzondering hierop is het dorp Warstiens waarbij de contour van het beschermd dorpsgezicht wordt gebruikt. Het gebiedstype Natuur komt overeen met de grenzen van het Natura 2000-gebied (het Nationaal Park De Alde Feanen). Het overig landelijk gebied is opgedeeld in een gebiedstype Agrarisch en een gebiedstype Veenweide. Dit onderscheid heeft vooral te maken met de bodemopbouw en de waterstand (peilbeheer) ter plekke.

De begrenzing van de gebiedstypen sluit aan bij de nu geldende bestemmingsplannen en bestaande beleidsnota's zoals de Visie Volhoudbaar, de Veenweideaanpak en de Erfgoednota.

In figuur 3 op pagina 13 is een kaartje opgenomen met de indeling van deze gebiedstypen.

In de overige gebieden in de gemeente is sprake van nog andere gebiedstypen. Denk hierbij aan binnenstad, bedrijventerreinen en buitenwijken. Hiervoor maken we bij het opstellen van het omgevingsplan voor de rest van de gemeente een nadere keuze.

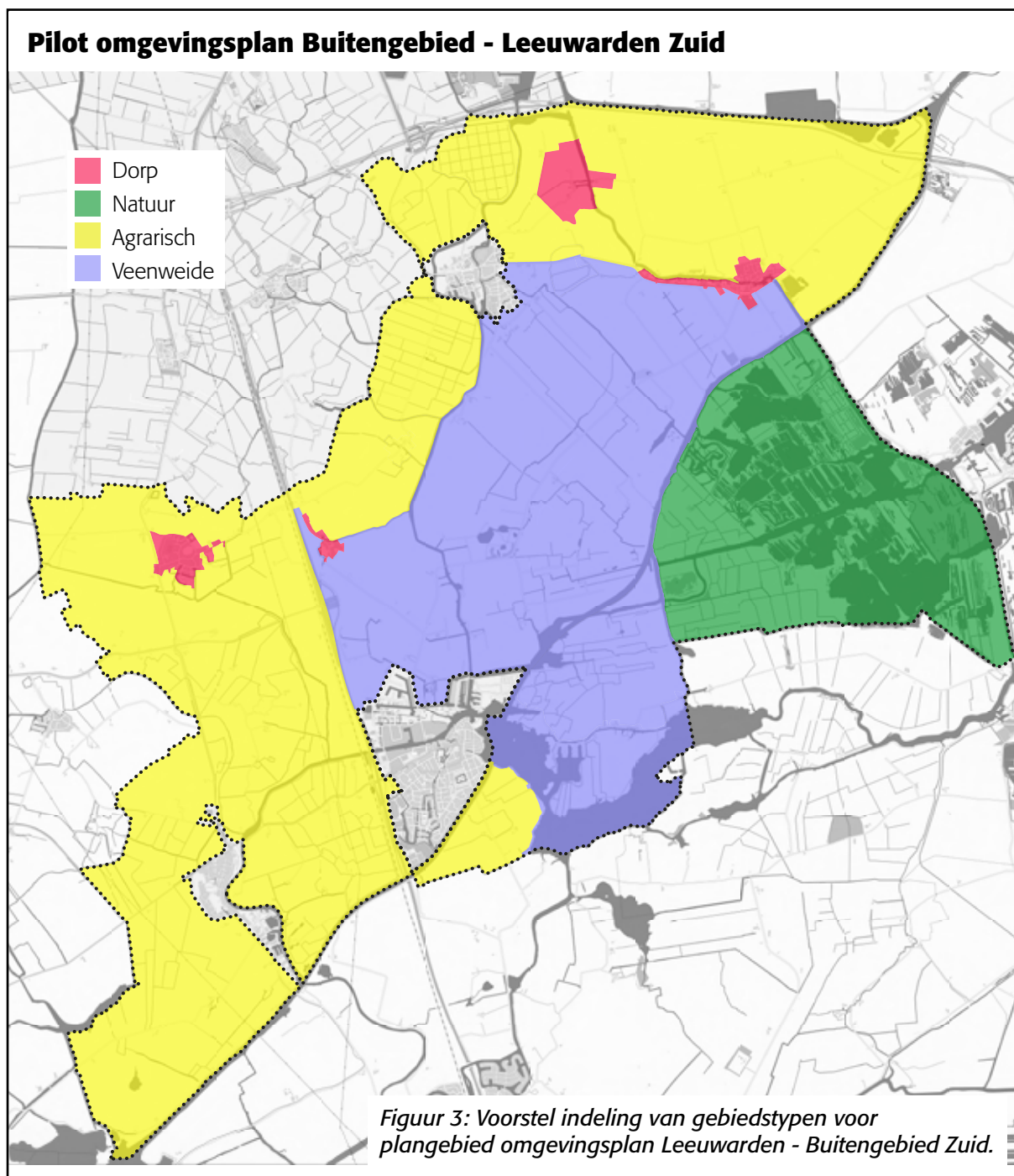
Wat zijn de algemene uitgangspunten?

- De belangrijkste keuzes die we voorstellen zijn per gebiedstype bij elkaar gezet in een overzicht en te vinden in bijlage 4.
- De overige punten zijn ondergeschikt aan deze belangrijkste keuzes en het gaat te ver om deze allemaal te benoemen. Uiteindelijk komen al deze punten terug in het ontwerp-omgevingsplan.
- De wijzigingsbevoegdheden, zoals opgenomen in de nu geldende bestemmingsplannen, heten straks onder de Omgevingswet: omgevingsplanactiviteiten. Hiervoor is een vergunning nodig. Bij vaststelling van het Richtinggevend document is dit al (blz. 9) door de gemeenteraad vastgesteld.
- De binnenplanse afwijkingen uit de nu geldende bestemmingsplannen maken we voor een groot deel planologisch vergunningsvrij, wel is er een "welstandsvergunning" nodig. Er is nog wel een technische toets nodig voor bouwwerken. Deze toets wordt niet meer door de gemeente gedaan. De wetgever heeft besloten dat dit door een 'private partij' (een gespecialiseerd bedrijf buiten de gemeente) moet worden gedaan.
- De voorstellen en de regels zijn niet altijd overal toegestaan. Dit is afhankelijk van zogenaamde werkingsgebieden. Dat zijn gebieden of locaties waar bepaalde regels gelden. Dit kunnen hele grote

gebieden zijn, maar soms ook locaties van maar enkele vierkante meters. Denk bijvoorbeeld aan regels voor monumentale bomen. Deze gelden alleen op plekken waar die bomen staan. Je krijgt deze informatie alleen maar te zien als je op die plek in de digitale kaart klikt.

- De voorgestelde keuzes zijn vergeleken met de regels van de bestaande bestemmingsplannen Buitengebied Boarnsterhim, Lytse Doarpen en Buitengebied Leeuwarden (waarbij de meest ruime regeling als uitgangspunt is genomen).
- Voor zonnepanelen wordt aangesloten bij bestemmingsplan Plan voor de zon.
- Het kappen van waardevolle en monumentale bomen is vergunningplichtig.
- Bij wonen op het water wordt aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan Arken en woonschepen.

In de paragrafen 3.2 tot en met 3.5 zijn de ambities en gebiedswaarden per gebiedstype uitgewerkt.





3.2 Gebiedstype Dorp

Ambitie en gebiedswaarden

De dorpen en buurtschappen in het plangebied Leeuwarden - Buitengebied Zuid zijn belangrijk. Er zijn allerlei soorten woongebieden; soms monumentaal, met een dorps karakter, deels nieuwbouw. Ook zijn er nog andere functies, denk aan lichte bedrijvigheid, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, kerken en scholen. Hier en daar staat de leefbaarheid onder druk. Het aantal jongere inwoners loopt terug en er is lokaal minder werk. Vooral vanuit ondernemers en bewoners ontstaan initiatieven om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op peil te houden.

De gemeente wil ruimte geven aan de leefbaarheid in de dorpen en aan plannen van inwoners en ondernemers. Er bestaat een behoefte om verschillende functies te combineren, zoals wonen in combinatie met een bedrijf aan huis of wonen in combinatie met b&B en brochje of wonen en zorg.

Besluitpunt 3

3.3 Gebiedstype Agrarisch

Ambitie en gebiedswaarden

Landbouw is de belangrijkste functie in het plangebied Leeuwarden - Buitengebied Zuid. Het gaat met name om melkveehouderijen.

De gemeente biedt in dit gebied agrariërs de ruimte om te ondernemen. Andere functies als woningbouw, recreatie en natuur zijn hieraan ondergeschikt. Het bestaande gebruik van de grond en gebouwen is het uitgangspunt. Dit mag in het nieuwe plan worden voortgezet. Dit geldt ook voor uitbreidingsmogelijkheden die al in het bestaande bestemmingsplan zijn opgenomen. Aanvullende en ondergeschikte activiteiten krijgen de ruimte. Dit betekent meer dan alleen bestaande voedselproductie. Het is te overwegen om ook andere gewassen toe te staan, zoals houtgewassen voor energieopwekking en gemengde teelten, zoals boslandbouw. Ook installaties voor de opwekking van energie, windmolens en zonnepanelen krijgen meer ruimte.

Besluitpunt 4



3.4 Gebiedstype Veenweide

Ambitie en gebiedswaarden

De landbouw staat onder druk. Steeds vaker lopen boeren in hun bedrijfsvoering tegen grenzen aan van ecologie, milieu en grondgebruik. Het Rijk zet in op kringlooplandbouw. De gemeente wil deze 'omschakeling' in de landbouw maximaal ondersteunen. Dit wil zeggen dat er minder grondstoffen, zoals kunstmest en veevoer van elders, worden aangevoerd, maar dat het bedrijf deze zelf teelt en de meststoffen weer inzet. Deze opgaven zijn urgenter in veenweidegebieden. Deze gronden zijn kwetsbaar voor bodemdaling en de opbrengsten zijn lager. Bodemdaling en stikstofdepositie tasten natuurwaarden van omliggende natuurgebieden aan.

De gemeente zet in op een koersverandering in de veenweide en klei-veengebieden. Dit betekent dat de gemeente in dit gebied niet meewerkt aan nieuwe ontwikkelingen gericht op uitbreiding van stallen en veestapels. Wel willen we meewerken aan ontwikkelingen die leiden tot een verandering richting extensieve vormen van landbouw, zoals natuurinclusieve landbouw en streekgerichte voedselproductie, die geen schade toebrengen aan het naastgelegen Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Ook stimuleren we andere functies dan landbouw, zoals kleinschalige recreatie, fiets- en wandelroutes, natuurontwikkeling, niet-agrarische bedrijvigheid en de productie van duurzame energie.

Besluitpunt 5



3.5 Gebiedstype Natuur

Ambitie en gebiedswaarden

Binnen de begrenzing van het plangebied ligt het als Natura 2000 aangewezen natuurgebied De Alde Feanen. De natuurwaarden worden onder andere beschermd door Europese wetgeving (Habitatrichtlijn). Europese wetgeving verbiedt ook ontwikkelingen buiten het gebied zelf, die de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied aantasten.

De gemeente zorgt dat ontwikkelingen geen onomkeerbare negatieve gevolgen hebben voor de aangewezen natuurwaarden. Deze moeten juist de natuurwaarden versterken of bevorderen. De regeling is streng en laat enkel ondergeschikte ontwikkelingen toe die een relatie hebben met de natuurwaarden. De overige functies die aanwezig zijn, zijn ondergeschikt.

Besluitpunt 6



4. Onderwerpen fysieke leefomgeving

4.1 Welke onderwerpen staan er in een omgevingsplan?

In een omgevingsplan kunnen we veel meer onderwerpen opnemen dan in het 'oude' bestemmingsplan. Om deze reden gaan we in paragraaf 4.2 in op deze nieuwe onderwerpen. In paragraaf 4.3 komen de overige (bestaande) onderwerpen aan de orde.

4.2 De nieuwe onderwerpen toegelicht

In deze paragraaf gaan we dieper in op de nieuwe onderwerpen. Dit zijn:

- Positieve gezondheid
- Participatie
- Duurzaamheid

Positieve gezondheid

In een omgevingsplan kan het onderwerp gezondheid aan de orde komen. Dit kan gaan over:

- Bescherming van de gezondheid
- Bevordering van de gezondheid

Gezondheidsbescherming

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door regels of waarden voor de onderwerpen geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Hieruit blijkt ook het raakvlak met de al bestaande onderwerpen (zie paragraaf 4.3), zoals we die kennen in de bestemmingsplannen.

Gezondheidsbevordering

De (fysieke) leefomgeving heeft positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Bij het ontwikkelen van een gebied, maar ook in bestaande gebieden, kan hiermee rekening worden gehouden. De gezondheidsambities worden uitgewerkt in het ontwerp-omgevingsplan.

Bij het opstellen van de regels stellen we voor zo goed mogelijk rekening te houden met positieve gezondheid en dit onderdeel te laten zijn van het omgevingsplan.

Besluitpunt 7

Participatie

Participatie van inwoners, ondernemers en belanghebbenden is een nieuw en belangrijk onderwerp in de Omgevingswet en daarom ook in het omgevingsplan. Participatie maakt deel uit van de belangenafweging of een initiatief gewenst is. Iemand die een vergunning aanvraagt voor een activiteit is initiatiefnemer. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren en betrekken van bijvoorbeeld omwonenden en andere belanghebbenden. Om te stimuleren dat een initiatiefnemer omwonenden vroegtijdig betreft bij de plannen, zijn in de Omgevingswet regels opgenomen voor initiatiefnemers. De initiatiefnemer moet in de aanvraag voor een omgevingsvergunning aangeven of en hoe er overleg is geweest met bijvoorbeeld omwonenden. Voor de gemeente is het dan bij de aanvraag meteen duidelijk of omwonenden en belanghebbenden echt vroegtijdig zijn betrokken bij een initiatief. De gemeente moet de informatie die bij de participatie is verkregen, betrekken bij de belangenafweging.



Hoe participatie vormgeven?

In de wet is niet vastgelegd hoe participatie moet plaatsvinden. De initiatiefnemer moet daar zelf vorm aan geven. Dit kan van geval tot geval anders zijn. Ook hangt de vorm af van de maatschappelijke belangen en de belangen van derden.

Ten aanzien van bepaalde vergunningen of procedures kan een nadere invulling worden gegeven aan hoe wij willen omgaan met participatie of hoe dit vorm te geven. De gemeente Leeuwarden heeft ervaring opgedaan met het vormgeven van participatieprocessen naar aanleiding van het bestemmingsplan Plan voor de zon. Het voorstel is een 'proceswijzer' op te nemen in het omgevingsplan die initiatiefnemers helpt bij het doorlopen van deze vereiste.

Besluitpunt 8

Duurzaamheid

Het doel is dat de Leeuwarder samenleving zich op een duurzame manier ontwikkelt. Daarvoor is het belangrijk om activiteiten te ontplooiën die klimaatverandering tegengaan en dat we ons aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook is duurzaam omgaan met grondstoffen van groot belang. De gemeente Leeuwarden werkt hieraan via het programma Volhoudbaar.

De verwachting is dat het gebruik van duurzame energiebronnen - zoals het gebruik van zonnepanelen, kleine windmolens of warmte-koude opslag - beter kan worden gestimuleerd met juridische regels. Ook het treffen van maatregelen om onnodig energieverbruik te verminderen, kan via het omgevingsplan worden gestimuleerd.

Om duurzaamheid te stimuleren, kan worden gedacht aan extra uitbreidingsmogelijkheden wanneer duurzamer wordt gebouwd dan wettelijk is voorgeschreven. De nadere uitwerking hiervan volgt in het ontwerp-omgevingsplan.

Besluitpunt 9

Op termijn speelt ook de levering van duurzame warmte. Er wordt binnenkort een warmtetransitievisie gemaakt voor de hele gemeente. Dit is onderdeel van de Leeuwarder Energie-agenda. Voor het plangebied kan het dus relevant worden of er ruimte nodig is voor het opwekken en transporteren van duurzame warmte. Denk aan bijvoorbeeld in de vorm van biomassa of geothermie. Dit kan uiteindelijk ook worden opgenomen in het omgevingsplan.

Ook kan in een omgevingsplan de nodige aandacht worden besteed aan klimaatadaptatieve maatregelen om de negatieve effecten van klimaatverandering te beperken en te beheersen. Onze verantwoordelijkheid als gemeente ligt hierbij vooral bij het inrichten van de openbare ruimte, zodat de effecten van wateroverlast, hitte en droogte beheersbaar blijven. Dit vraagt ook om een actieve betrokkenheid van en bewustzijn bij inwoners, ondernemers en organisaties.

We stellen voor om in het omgevingsplan duurzaamheidsmaatregelen op te nemen die tegemoetkomen aan de doelen van de Leeuwarder Energie-agenda, Klimaatadaptatie en Circulaire economie.

Besluitpunt 10





4.3 De overige (bestaande) onderwerpen

De overige bekende onderwerpen komen 'gewoon' terug en zijn in onderstaand kader geplaatst. Ook voor deze onderwerpen geldt dat deze inhoudelijk toch anders kunnen worden door de komst van de Omgevingswet.

Een aantal van deze onderwerpen is op dit moment echter landelijk nog niet helder vastgelegd in nieuwe normen of regels. Om die reden kunnen wij hiervoor op dit moment nog geen keuzes voorleggen. In het op te stellen ontwerp-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan. Eventuele keuzes die op dit gebied zijn te maken, komen in dat kader aan de orde. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Geluid van weg- en railverkeer
- Geluid van industrie
- Externe veiligheid
- Geur
- Bodem
- Verkeer/parkeren
- Ladder voor duurzame verstedelijking

De volgende onderwerpen zijn inmiddels wel voldoende duidelijk om in het PRE-OP mee aan de slag kunnen:

- Milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Milieueffectrapportage (MER)/ Omgevingseffectrapportage (OER)
- Archeologie
- Cultuurhistorie
- Ecologie
- Water
- Lichthinder
- Leidingen en indicatieve zones
- Ruimtelijke kwaliteit
- Verordeningen en beleidskaders

Milieuzonering

Inmiddels is de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten voor het omgevingsplan gepubliceerd. De staalkaart biedt onder meer een nieuwe aanpak voor het evenwichtig toekennen van bedrijfsmatige activiteiten aan locaties. Het geldt als de vervanger van de bekende VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. In het nieuwe systeem van de staalkaart zijn de categorieën niet meer relevant. Niet de activiteit zelf, maar de effecten ervan zijn belangrijk. Er wordt direct getoetst op de benodigde en beschikbare milieuruimte.

De staalkaart is een hulpmiddel en inspiratiekader voor gemeenten. De staalkaart geeft voorbeelden van de manier waarop gemeenten een keuze kunnen maken in de gewenste omgevingskwaliteit in relatie tot bedrijfsmatige activiteiten en hoe hieraan vorm kan worden gegeven.

De staalkaart biedt:

- Een stappenplan om van een gezamenlijke visie en ambitie voor een bepaald gebied te vertalen naar concrete regels.
- Verschillende mogelijkheden om bedrijfsmatige activiteiten op bedrijventerreinen in het omgevingsplan te regelen.
- Mogelijkheden voor het regelen van bedrijfsmatige activiteiten in stedelijk gebied buiten een bedrijventerrein (in een gemengd gebied en in een woonwijk).

Een van de uitgangspunten van deze staalkaart is: eenvoudig regelen waar het kan, complexer regelen waar nodig of gewenst.

De landelijke staalkaart bedrijfsmatige activiteiten nemen we als uitgangspunt voor milieuzonering in het omgevingsplan.

Besluitpunt 11

Luchtkwaliteit

De omgevingswaarden beschermen de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Er gelden uitzonderingen voor projecten en activiteiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen (kleine bijdrage) aan de luchtverontreiniging. In aandachtsgebieden is juist weer een extra beoordeling nodig.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof. Hier wordt een rijksomgevingswaarde overschreden. Ook kan de waarde al zo hoog zijn dat bij toevoeging van een nieuw project overschrijding van een rijksomgevingswaarde niet is uit te sluiten. De overheid moet vooral in deze gebieden de luchtkwaliteit beoordelen en monitoren. In een aandachtsgebied moet de gemeente bij het toelaten van activiteiten of het gebruik van wegen, vaarwegen en spoorwegen in een omgevingsplan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen.

In enkele situaties moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen, dus ook buiten de aandachtsgebieden. Dit zijn de volgende situaties:

- Bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- Bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt.
- Bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor dit omgevingsplan, want in de gemeente Leeuwarden wordt ruimschoots voldaan aan de landelijke normering voor stikstofdioxide en fijnstof. Doen er zich ontwikkelingen voor die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit? Dan wordt onderzocht of de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert.

Besluitpunt 12

Milieueffectrapportage (MER)/ Omgevingseffectrapportage (OER)

Voor het opstellen van het omgevingsplan moet een Milieueffectrapportage worden gemaakt. Hierin worden de gevolgen voor het milieu beschreven. De gemeenteraad moet de voor- en nadelen bekijken voordat zij besluiten het omgevingsplan wel of niet vast te stellen. De MER wordt onder de Omgevingswet breder doordat er meer thema's in een omgevingsplan komen. Om deze reden spreken we in het vervolg over een Omgevingseffectrapportage (hierna noemen we het 'OER').

Omdat er meer onderwerpen in een omgevingsplan kunnen worden opgenomen, stellen we voor ook de MER breder te trekken. We stellen voor ook de onderwerpen participatie, duurzaamheid en positieve gezondheid hierbij te betrekken.

Besluitpunt 13

Archeologie

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Erfgoedverordening en op de archeologische waardenkaart. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan Archeologie. Hierdoor is binnenkort al digitaal op de 'kaart' te zien waar zich archeologische waarden bevinden. Hierdoor is direct duidelijk waarmee rekening moet worden gehouden bij werkzaamheden.

Wij stellen voor het bestemmingsplan Archeologie als basis te nemen voor het omgevingsplan.

Besluitpunt 14





Cultuurhistorie

Deze paragraaf gaat over zowel cultuurhistorisch landschappelijke evenementen als over de aanwezige bebouwing in het gebied.

Cultuurhistorisch landschappelijke elementen

Cultuurhistorisch landschappelijke elementen zijn door de mens gemaakte elementen die zichtbaar zijn in het landschap. Soms hebben deze elementen ook een natuurlijke oorsprong. Zo wijst de kronkelende loop van veel waterwegen op een ontstaan van meer dan duizend jaar geleden. De mens heeft deze natuurlijke waterlopen later gebruikt als waterweg. Door het graven van verbindende stukken zijn ze geschikt gemaakt voor vervoer tussen de dorpen.

De cultuurhistorisch landschappelijke elementen bestaan voor een groot deel uit diverse waterlopen: van trekvaarten voor interregionaal vervoer tot opvaarten naar individuele boerderijen, waterlopen die eeuwenlang als grens hebben gefungeerd en waterlopen die historische stins- en stateterreinen of boerderijplaatsen hebben omgrensd. Ook zijn er de Middelzeedijken en rivier- en (polder)dijken, die naast hun waterkerende functie ook dienstdeden voor het vervoer over land. Het gaat ook om in de negentiende eeuw aangelegde spoorlijnen en rijkswegen.

Alle cultuurhistorisch landschappelijke elementen zijn gewaardeerd, waarbij op elk punt een score mogelijk is van laag tot hoog. Hiermee kan de betekenis van een element beter worden aangegeven. Met het kennen van die betekenis kan de wijzigingsruimte beter worden ingeschat. Bijvoorbeeld een element dat hoog scoort op gaafheid geeft minder ruimte tot wijziging dan een element dat hier laag op scoort doordat het al deels is aangetast.

Belangrijke cultuurhistorische waarden willen we beschermen. Het voorstel is om de regeling voor de bescherming van cultuurlandschappelijke elementen meer flexibiliteit te geven. Flexibiliteit in die zin dat de waarde (aandacht voor het bijzondere) van een cultuurlandschappelijk element wordt erkend, maar de manier van hoe we er vervolgens mee omgaan, wordt verruimd. In bijlage 3 is daarom een voorstel opgenomen hoe hiermee kan worden omgegaan.

Besluitpunt 15



Aanwezige bebouwing

Tot op heden is gewerkt met het aanwijzen van karakteristieke panden. Dit betekende dat de hoofdvorm (vorm, oppervlakte, hoogte en nokrichting) werd vastgelegd en daarmee werd beschermd. Maar de kenmerken en elementen, die een pand karakteristiek maken, zijn juist een combinatie van vorm, gevelindeling en gevelelementen, kapconstructie en soms ook gebruik van bepaalde materialen. Dit maakt de tot nu toe gebruikte aanduiding 'karakteristiek' in feite een schijnbescherming. Een pand heeft wel een 'etiket', maar dat beschermt niet de echte cultuurhistorische kenmerken, terwijl er wel extra regeldruk ontstaat.

Voor het omgevingsplan stellen we voor geen karakteristieke panden aan te wijzen. Bij verbouwen en terugbouwen kan immers ook worden teruggefallen op de welstandsregels (mits de gemeenteraad ook hiervoor kiest in het kader van het omgevingsplan). Wanneer een pand vanuit cultuurhistorie bescherming zou moeten krijgen, zetten we erop in het betreffende pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Zowel gemeentelijke- als rijksmonumenten vallen onder een strenger beschermingsregime. Ook stellen we voor naast de verplichte gemeentelijke monumenten de rijksmonumenten op te gaan nemen, zodat we een goede afweging kunnen maken en deze belangrijke monumenten niet over het hoofd zien.

Besluitpunt 16

Ecologie

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om regels te stellen en maatregelen te treffen voor de bescherming van de natuur. De bedoeling is dat de regels en de bevoegdheidsverdeling tussen provincies en het Rijk ongewijzigd overgaan. De bedoeling is dat het beschermingsniveau van de natuur gelijk blijft.

In het kader van het ontwerp-omgevingsplan wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is verplicht. Het doel van het ecologisch onderzoek is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de landelijke wetgeving of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Hierbij wordt in ieder geval ingegaan op gebiedsbescherming, soortenbescherming en stikstof.

Besluitpunt 17

Water

De zogenoemde 'Watertoets' is een verplicht onderdeel bij het opstellen van een omgevingsplan. Deze watertoets moet borgen dat iedereen droge voeten houdt. Het omgevingsplan van de gemeente en de Waterschapsverordening van het waterschap bevatten de regels voor wateraspecten op lokaal gebied. Beide plannen moeten goed op elkaar aansluiten. In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om waterkeringen, hoofdwatertangen en rioolpersleidingen.

Het voorstel is om met Wetterskip Fryslân nader in gesprek te gaan om te komen tot een verbeelding en regels. Hierbij is het met name belangrijk dat de gebiedstypen met bijbehorende functies waar objecten en belangen van het Wetterskip spelen, deze belangen niet uitsluiten. Deze uitwerking vindt plaats in het kader van het ontwerp-omgevingsplan.

Besluitpunt 18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Denk bijvoorbeeld aan verlichting van stallen, bedrijfspanden, sportvelden, wegen en reclame (via ledschermen). Kunstlicht kan verschillende negatieve effecten veroorzaken. Denk hierbij aan hinder voor inwoners, hinder voor passanten (automobilisten), verstoring van de natuur en horizonvervuiling. De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Lichthinder is een thema dat we zelf moeten afwegen want het Rijk legt geen regels op. Alleen voor kunstlicht in tuinbouwkassen zijn rijksregels opgesteld.

Voor lichthinder bij sportvelden bestaan al specifieke regels. Deze regels komen automatisch in de omgevingsplannen van de gemeenten. De gemeente kan deze regels in het omgevingsplan eventueel nog aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden. Ook in een aantal 'oude' verordeningen komt het aspect licht terug. Denk bijvoorbeeld aan de beleidsregel Lichtemissie stallen en regels voor reclame(verlichting). Waar nodig en mogelijk worden deze regels opgenomen in het omgevingsplan.

In het gemeentelijke omgevingsplan kan lichthinder een aspect zijn dat breder meeweegt dan alleen kunstlicht bij tuinbouw en lichthinder bij sportvelden. Wij stellen voor om bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan waar nodig en mogelijk regels op te nemen om lichthinder en verstoring te voorkomen.

Besluitpunt 19



Leidingen en zones

Er zijn diverse leidingen en zones in de nabijheid waar we leven en/of werken die van invloed kunnen zijn op wat er wel en niet mogelijk is in de omgeving hiervan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hoofdtransport gas- en waterleidingen, maar ook rioolpersleidingen en hoogspanningsleidingen. Ook kennen we zones langs (spoor)wegen en vaarwegen en zones van hoogspanningsleidingen. Een aantal van deze leidingen en zones komt al aan de orde in het kader van andere omgevingsaspecten zoals bijvoorbeeld externe veiligheid en geluid. Het wordt daar uitgebreider besproken.

Voor de (overige) leidingen en zones stellen we voor deze op te nemen op de verbeelding (plankaart) en in de regels.

Besluitpunt 20

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit gaat over schaal, maat, relatie met de omgeving, landschap, cultuurhistorie en identiteit. Dit is dus breder dan welstand, want dat gaat over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

In de praktijk blijkt dat inwoners op veel manieren belang hebben bij de kwaliteit van de omgeving. Inwoners en gemeenschappen ontleen deels hun identiteit aan de kwaliteit van hun leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bepaalt de trots die veel bewoners voelen voor hun regio, stad, dorp, buurt of wijk.

Initiatiefnemers van bouwprojecten willen vaak een zo groot mogelijk persoonlijke vrijheid om te bouwen wat zij willen. Bewoners in de buurt van het project verwachten juist bescherming tegen plannen die mogelijk een inbreuk zijn op hun woongenot of woningwaarde.

De gemeenteraad gaat over de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente en dus ook over de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarom moet de gemeenteraad een afweging maken of en hoe ze die ruimtelijke kwaliteit wil veiligstellen. Dit kan ook zijn weerslag hebben op de regels in dit omgevingsplan. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het ontwerp-omgevingsplan.

Besluitpunt 21

Verordeningen/beleidsregels

Eerder is bij vaststelling van het Richtinggevend document door de gemeenteraad bepaald dat regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving uit 23 verordeningen en beleidsregels worden opgenomen in het omgevingsplan. In het ontwerp-omgevingsplan worden deze regels, voor zover nodig, opgenomen.

Regels voor de fysieke leefomgeving uit 23 verordeningen en beleidsregels worden in het ontwerp-omgevingsplan opgenomen. Mocht blijken dat dit leidt tot wezenlijke keuzes, dan wordt dit opnieuw voorgelegd.

Besluitpunt 22

In **bijlage 2** zijn alle besluitpunten uit de hoofdstukken 2, 3 en 4 nogmaals opgesomd.

Bijlage 1 Ambities Rijk en provincie

Rijk

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Provincie

De provincie heeft een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân. In de omgevingsvisie van de provincie worden de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uitgewerkt. De uitvoering van de omgevingsvisie gebeurt via programma's en plannen, naar thema of gebied. Juridische doorwerking is mogelijk door het opnemen van regels in een omgevingsverordening. De ambitie van de provincie in de omgevingsvisie is als volgt weergegeven:

Vitaal

Dit betekent dat de steden, de dorpen en het landschap leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn. Dat de bereikbaarheid goed is en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen.

Veerkrachtig

Dit betekent dat Fryslân ingrijpende ontwikkelingen kan opvangen. Bijvoorbeeld veranderingen in het klimaat, waardoor het energiegebruik moet worden teruggedrongen. Friese steden, dorpen en landschappen moeten robuust zijn en tegen een stootje kunnen. De economie moet circulair en veelzijdig zijn. Er wordt gestreefd naar slimme economische groei: dat is groei die een positieve bijdrage levert aan de ambities.

Karakteristiek

Dit betekent dat de Friese identiteit behouden moet worden. De Friese ruimte heeft een eigen karakter met onder andere terpen, de Wadden en het coulisselandschap. Die herkenbaarheid moet worden behouden en worden gebruikt bij nieuwe plannen.

Gezond

Dit betekent een goede kwaliteit van de bodem, het water en de lucht. De provincie moet in een gezonde staat worden doorgegeven aan toekomstige generaties. Dat geldt ook voor vruchtbare landbouwgronden, kenmerkende natuurgebieden en veel verschillende soorten planten en dieren. De rust, de stilte en het donker in delen van de provincie Fryslân moeten worden beschermd.

Bijlage 2 Overzicht besluitpunten

Ambities van het omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid zijn:

- Eenvoudige en flexibele regels, maar ook minder regels;
- Kernwaarden Ruimte, Water en Mienskip (waaronder vitaliteit en leefbaarheid) staan centraal;
- Ruimte voor grootschalige en nieuwe ontwikkelingen verdienen extra aandacht;
- Maatwerk;
- Bestaand beleid en ontwikkelingskaders zijn de basis;
- Participatie en draagvlak krijgen een volwaardige plaats in het afwegingsproces.

Besluitpunt 1

Hanteren van de volgende gebiedstypen:

- Dorp
- Agrarisch
- Veenweide
- Natuur

Besluitpunt 2

Gebiedstype Dorp

De gemeente wil ruimte geven aan de leefbaarheid in de dorpen en aan plannen van inwoners en ondernemers. Er bestaat een behoefte om verschillende functies te combineren, zoals wonen in combinatie met een bedrijf aan huis of wonen in combinatie met b&e of broche of wonen en zorg.

Besluitpunt 3

Gebiedstype Agrarisch

De gemeente biedt in dit gebied agrariërs de ruimte om te ondernemen. Andere functies als woningbouw, recreatie en natuur zijn hieraan ondergeschikt. Het bestaande gebruik van de grond en gebouwen is het uitgangspunt. Dit mag in het nieuwe plan worden voortgezet. Dit geldt ook voor uitbreidingsmogelijkheden die al in het bestaande bestemmingsplan zijn opgenomen. Aanvullende en ondergeschikte activiteiten krijgen de ruimte. Dit betekent meer dan alleen bestaande voedselproductie. Het is te overwegen om ook andere gewassen toe te staan, zoals houtgewassen voor energieopwekking en gemengde teelten, zoals boslandbouw. Ook installaties voor de opwekking van energie, windmolens en zonnepanelen krijgen meer ruimte.

Besluitpunt 4

Gebiedstype Veenweide

De gemeente zet in op een koersverandering in de veenweide en klei-veengebieden. Dit betekent dat de gemeente in dit gebied niet meewerkt aan nieuwe ontwikkelingen gericht op uitbreiding van stallen en veestapels. Wel willen we meewerken aan ontwikkelingen die leiden tot een verandering richting extensieve vormen van landbouw, zoals natuurinclusieve landbouw en streekgerichte voedselproductie, die geen schade toebrengen aan het naastgelegen Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Ook stimuleren we andere functies dan landbouw, zoals kleinschalige recreatie, fiets- en wandelroutes, natuurontwikkeling, niet-agrarische bedrijvigheid en de productie van duurzame energie.

Besluitpunt 5

Gebiedstype Natuur

De gemeente zorgt dat ontwikkelingen geen onomkeerbare negatieve gevolgen hebben voor de aangewezen natuurwaarden. Deze moeten juist de natuurwaarden versterken of bevorderen. De regeling is streng en laat enkel ondergeschikte ontwikkelingen toe die een relatie hebben met de natuurwaarden. De overige functies die aanwezig zijn, zijn ondergeschikt.

Besluitpunt 6

Gezondheid

Bij het opstellen van de regels stellen we voor zo goed mogelijk rekening te houden met positieve gezondheid en dit onderdeel te laten zijn van het omgevingsplan.

Besluitpunt 7

Participatie

Ten aanzien van bepaalde vergunningen of procedures kan een nadere invulling worden gegeven aan hoe wij willen omgaan met participatie of hoe dit vorm te geven. De gemeente Leeuwarden heeft ervaring opgedaan met het vormgeven van participatieprocessen naar aanleiding van het bestemmingsplan Plan voor de zon. Het voorstel is een 'proceswijzer' op te nemen in het omgevingsplan die initiatiefnemers helpt bij het doorlopen van deze vereiste.

Besluitpunt 8

Duurzaamheid stimuleren

Om duurzaamheid te stimuleren, kan worden gedacht aan extra uitbreidingsmogelijkheden wanneer duurzamer wordt gebouwd dan wettelijk is voorgeschreven. De nadere uitwerking hiervan volgt in het ontwerp-omgevingsplan.

Besluitpunt 9

Duurzaamheidsmaatregelen

We stellen voor om in het omgevingsplan duurzaamheidsmaatregelen op te nemen die tegemoetkomen aan de doelen van de Leeuwarder Energie-agenda, Klimaatadaptatie en Circulaire economie.

Besluitpunt 10

Milieuzonering

De landelijke staalkaart bedrijfsmatige activiteiten nemen we als uitgangspunt voor milieuzonering in het omgevingsplan.

Besluitpunt 11

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor dit omgevingsplan, want in de gemeente Leeuwarden wordt ruimschoots voldaan aan de landelijke normering voor stikstofoxide en fijnstof. Doen er zich ontwikkelingen voor die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit? Dan wordt onderzocht of de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert.

Besluitpunt 12

Milieueffectrapportage (MER)/ Omgevingseffectrapportage (OER)

Omdat er meer onderwerpen in een omgevingsplan kunnen worden opgenomen, stellen we voor ook de MER breder te trekken. We stellen voor ook de onderwerpen participatie, duurzaamheid en positieve gezondheid hierbij te betrekken.

Besluitpunt 13

Archeologie

Wij stellen voor het bestemmingsplan Archeologie als basis te nemen voor het omgevingsplan.

Besluitpunt 14

Cultuurhistorie

Belangrijke cultuurhistorische waarden willen we beschermen. Het voorstel is om de regeling voor de bescherming van cultuurlandschappelijke elementen meer flexibiliteit te geven. Flexibiliteit in die zin dat de waarde (aandacht voor het bijzondere) van een cultuurlandschappelijk element wordt erkend, maar de manier van hoe we er vervolgens mee omgaan, wordt verruimd. In bijlage 3 is daarom een voorstel opgenomen hoe hiermee kan worden omgegaan.

Besluitpunt 15

Bestaande bebouwing

Voor het omgevingsplan stellen we voor geen karakteristieke panden aan te wijzen. Bij verbouwen en terugbouwen kan immers ook worden teruggevallen op de welstandsregels (mits de gemeenteraad ook hiervoor kiest in het kader van het omgevingsplan). Wanneer een pand vanuit cultuurhistorie bescherming zou moeten krijgen, zetten we erop in het betreffende pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Zowel gemeentelijke- als rijksmonumenten vallen onder een strenger beschermingsregime. Ook stellen we voor naast de verplichte gemeentelijke monumenten de rijksmonumenten op te gaan nemen, zodat we een goede afweging kunnen maken en deze belangrijke monumenten niet over het hoofd zien.

Besluitpunt 16

Ecologie

In het kader van het ontwerp-omgevingsplan wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is verplicht. Het doel van het ecologisch onderzoek is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de landelijke wetgeving of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Hierbij wordt in ieder geval ingegaan op gebiedsbescherming, soortenbescherming en stikstof.

Besluitpunt 17

Water

Het voorstel is om met Wetterskip Fryslân nader in gesprek te gaan om te komen tot een verbeelding en regels. Hierbij is het met name belangrijk dat de gebiedstypen met bijbehorende functies waar objecten en belangen van het Wetterskip spelen, deze belangen niet uitsluiten. Deze uitwerking vindt plaats in het kader van het ontwerp-omgevingsplan.

Besluitpunt 18

Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan kan lichthinder een aspect zijn dat breder meeweegt dan alleen kunstlicht bij tuinbouw en lichthinder bij sportvelden. Wij stellen voor om bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan waar nodig en mogelijk regels op te nemen om lichthinder en verstoring te voorkomen.

Besluitpunt 19

Leidingen en zones

Voor de (overige) leidingen en zones stellen we voor deze op te nemen op de verbeelding (plankaart) en in de regels.

Besluitpunt 20

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad gaat over de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente en dus ook over de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarom moet de gemeenteraad een afweging maken of en hoe ze die ruimtelijke kwaliteit wil veiligstellen. Dit kan ook zijn weerslag hebben op de regels in dit omgevingsplan. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het ontwerp-omgevingsplan

Besluitpunt 21

Verordeningen/beleidsregels

Regels voor de fysieke leefomgeving uit 23 verordeningen en beleidsregels worden in het ontwerp-omgevingsplan opgenomen. Mocht blijken dat dit leidt tot wezenlijke keuzes, dan wordt dit opnieuw voorgelegd.

Besluitpunt 22

Bijlage 3 Waardering cultuurhistorische landschappelijke elementen

Aanleiding

De maatschappelijke trend is die van terugtrekkende overheid en minder regels. In de Politieke Dialoog over de 'Erfgoedevaluatie 2008-2017' op 18 april 2018 kwam vanuit de gemeenteraad de opmerking dat dit niet betekende dat het erfgoed 'vogelvrij' zou zijn. De gemeenteraad gaf aan dat de belangrijke cultuurhistorische waarden verdienen beschermd te worden.

Om aan deze (schijnbare) tegenstelling tegemoet te komen, is het idee om de regeling voor de bescherming van cultuurlandschappelijke elementen meer flexibiliteit te geven. Flexibiliteit in die zin dat de waarde (aandacht voor het bijzondere) van een cultuurlandschappelijk element erkend wordt, maar de manier van hoe er vervolgens mee wordt omgegaan, wordt verruimd.

Vanaf 2012 is de bescherming van cultuurlandschappelijke elementen via het bestemmingsplan ingevoerd. Er ontstond een indeling in twee categorieën 'beschermd' en 'niet beschermd'. Vanaf 2017 is de categorie 'beschermd' opgesplitst in een variant waarbij de bescherming weinig tot geen wijzigingen toestaat en een variant waar meer wijziging mogelijk is.

In het kader van dit omgevingsplan is voor het cultuurhistorisch landschap gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds beschermen en anderzijds aanknopingspunten bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Waardering van elementen/Uitgangspunten

De oplossingsrichting zit in het geven van meer informatie over de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Waarom zijn ze waardevol? Dat kan per element verschillen en juist die verschillen geven de ruimte voor een andere wijze hoe met deze elementen om te gaan.

Alle cultuurhistorisch landschappelijke elementen zijn gewaardeerd op de volgende punten, waarbij op elk punt een score mogelijk is van laag tot hoog:

- Zichtbaarheid
- Gaafheid/authenticiteit
- Toegankelijkheid/beleefbaarheid
- Zeldzaamheid/uniciteit
- Kenmerkendheid/representativiteit
- Ensemblewaarde/samenhang met andere elementen

Met deze gegevens, die per cultuurhistorisch landschapselement zijn ingevuld, kan de betekenis van een element beter worden aangegeven. En met het kennen van die betekenis kan de wijzigingsruimte beter worden ingeschat. Bijvoorbeeld een element dat hoog scoort op gaafheid geeft minder ruimte tot wijziging dan een element dat hier laag op scoort.

Daarnaast heeft elk element een 'rapportcijfer' gekregen, gebaseerd op de integrale cultuurhistorische waarde van het element. De rapportcijfers zijn gebaseerd op een schaal van 1 tot en met 10, waarbij 1 de laagste score is en 10 de hoogste. Per landschappelijk element geeft dit cijfer een 'samenvatting' van de scores op de zes hierboven genoemde waarderingpunten.

Welke keuzes kunnen nu gemaakt worden?

De keuze welke elementen op te nemen in het omgevingsplan zou gemaakt kunnen worden op basis

van de rapportcijfers. Ter vergelijking en oriëntatie: in de huidige bestemmingsplannen zijn elementen opgenomen die vergelijkbaar zijn met het rapportcijfer 5 en hoger. De basis van deze selectiegrens is kenmerkendheid: alle elementen die kenmerkend zijn, hebben een rapportcijfer 5 of hoger. De cijfers tussen 5 en 10 verschillen dan op basis van de andere kenmerken. Zeldzaamheid en gaafheid wegen daarbij zwaar en ook ensemblewaarde.

Een lastenverlichting kan gevonden worden in het verhogen van het minimale rapportcijfer dat wordt opgenomen, bijvoorbeeld van een 5 naar een 6 of 7 of zelfs een 8. Dat geeft een grote vermindering van het aantal te beschermen elementen. Zie ook de tabel voor de aantallen.

Waardering (rapportcijfer)	Aantal landschapselementen	Aantal boerderijplaatsen	
10	5	1	0,5 %
9	30	5	2 %
8	95	25	12 %
7	75	35	17 %
6	30	25	12 %
5	25	20	10 %
4 of lager	> 1000	95	46 %

Scenario's

1. Landschapselementen met rapportcijfer 8 en hoger opnemen in het omgevingsplan:

- Alleen de hoogst gewaardeerde landschapselementen worden beschermd
- Het aantal landschapselementen dat wordt beschermd, is (relatief) laag
- Planregels staan zeer weinig (cijfers 9 en 10) tot weinig (cijfer 8) wijziging toe, vanwege de hoge waardering
- Weinig flexibiliteit
- Lage signaleringsfunctie en weinig delen van kennis over het landschap: veel landschapselementen staan niet op de kaart

De elementen met een rapportcijfer 8 en hoger zijn vooral: De grote structurerende elementen, bijvoorbeeld de 12e-eeuwse dijk langs de voormalige Middelsee (nu: Hegedyk), de Leppedijk; regionale waterwegen, zoals de Swette (trekvaart naar Sneek) met jaagpaden; regionale waterlopen met vaak een oorsprong als geul uit de periode dat de Middelsee nog vrij spel had: de Wergeaster Feart en de Moezel, de daarop aansluitende nog aanwezige dorpsvaarten zoals de Friener en Eagumer Opfeart. Daarnaast onder meer de grietenijgrenzen (voorlopers van de gemeenten) en begrenzingen (indien nog gaaf) van staten- en stincenterreinen en (zeer) gave omgrenzingen van eeuwenoude boerderijplaatsen.

2. Landschapselementen met rapportcijfer 6 en hoger opnemen in het omgevingsplan:

- Hoog en middelhoog gewaardeerde landschapselementen worden beschermd
- Planregels staan bij hooggewaardeerde elementen (cijfers 9 en 10) zeer weinig tot weinig (cijfer 8) wijziging toe, vanwege de hoge waardering
- Bij middelhoog gewaardeerde elementen (cijfers 6 en 7) zijn redelijke wijzigingen toegestaan. Voorbeeld: verbreden/versmallen, (brede) dam in sloot, of behoud van de lijn in het landschap in een andere vorm, zoals het dempen van een sloot en de aanleg van een wandel/fietspad op dezelfde lijn. Dit afhankelijk van puntenscore op de zes kenmerken
- Hogere flexibiliteit, vaak meerdere oplossingen mogelijk
- Hoge signaleringsfunctie en in hoge mate delen van kennis over het landschap

Welke elementen hebben een rapportcijfer 6 en hoger: Ten eerste de elementen die hierboven genoemd zijn bij scenario 1 (cijfer 8 en hoger). De categorie 6 en 7 omvat vooral: opvaarten naar boerderijen (elke boerderij had zijn eigen opvaart, transport over water was eeuwenlang zeker in de herfst en winter vaak de

enige mogelijkheid); dorps-/parochiegrenzen (dorpen en parochies speelden eeuwenlang een grote rol als kleinste eenheid van bestuur, maar omdat dat bestuurlijke belang al wat langer geleden is verdwenen, is deze historische structuur meer aangetast); molensloten waarbij de molen is verdwenen (vóór het tijdperk van de stoom- en elektrische gemalen waren veel molens nodig om de landerijen droog te houden, de molensloot zorgde voor afvoer van het water richting de boezem); de iets minder gave begrenzings van staten- en stinzerterreinen en omgrenzingen van boerderijplaatsen van minstens drie eeuwen oud.

3. Landschapselementen met rapportcijfer 5 en hoger opnemen in het omgevingsplan:

- De selectie van elementen is identiek aan de geldende bestemmingsplannen die in de gemeente Leeuwarden sinds 2012 zijn gemaakt.
- Landschapselementen met lage tot hoge waardering worden beschermd.
- Planregels staan bij hooggewaardeerde elementen (cijfers 9 en 10) zeer weinig tot weinig (cijfer 8) tot weinig wijziging toe, vanwege de hoge waardering.
- Bij middelhoog gewaardeerde elementen (cijfers 6 en 7) zijn redelijke wijzigingen toegestaan. Voorbeeld: verbreden/versmallen, (brede) dam in sloot, of behoud van de lijn in het landschap in een andere vorm, zoals het dempen van een sloot en de aanleg van een wandel/fietspad op dezelfde lijn. Dit afhankelijk van puntenscore op de zes kenmerken.
- Bij laag gewaardeerde elementen (cijfer 5) zijn forse wijzigingen toegestaan, nog ingrijpender dan bij een cijfer 6 of 7.
- Zeer hoge flexibiliteit, vaak meerdere oplossingen mogelijk.
- Zeer hoge signaleringsfunctie en het in zeer hoge mate delen van kennis over het landschap.

Welke elementen hebben een rapportcijfer 6 en hoger

Ten eerste de elementen met een 6 en hoger, zoals hierboven beschreven. Een cijfer 5 is gegeven aan elementen vergelijkbaar met rapportcijfer 6 en hoger, maar met vooral een lagere score op gaafheid: er is minder van over.

Daarbij twee aanvullende opmerkingen

Ten eerste: opname in een omgevingsplan heeft ook een signaleringsfunctie. Alle waarden van de omgeving worden aan de initiatiefnemer duidelijk gemaakt, zodat er een integrale afweging plaats kan vinden. Dat wordt ook van de initiatiefnemer en zijn adviseur(s) verwacht. In die zin is het logisch om ook elementen met een iets lagere waardering op te nemen. Er wordt dan wel de aandacht op gevestigd dat er zich iets bijzonders in de directe omgeving bevindt, maar omdat de waardering laag is, is er ruimte voor wijziging. Zo wordt er een win-winsituatie gecreëerd: er is aandacht voor de cultuurhistorie en er is ruimte voor wijziging. Dit betekent ook dat bij een hoger cijfer de 'onderhandelingsruimte' afneemt. Dit geldt zeker voor de hooggewaardeerde elementen met het cijfer 8 en hoger.

Ten tweede: de aantallen beschermde elementen zeggen op zich niet zo veel. Dat komt doordat grote elementen meestal zijn opgeknipt in kleinere delen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Wurdumerfeart. De waterweg loopt van het zuiden van Leeuwarden tot aan Grou. Deze is opgeknipt in acht stukken. De reden hiervoor is onder andere dat de functies per onderdeel verschillend kunnen zijn. Zo is een deel niet alleen dorpsvaart, maar ook ringvaart voor de Himpensermarpolder. Het lijkt, door de oogharen gezien, een wirwar van lijnen. Kijk je preciezer, dan zie je dat veel percelen niet grenzen aan een cultuurhistorisch waardevolle structuur, of er slechts aan één zijde door worden begrensd. Hiermee wordt dus ook vrijheid gegeven om ontwikkelingen aan meerdere zijden van een perceel mogelijk te maken. Dit geldt ook voor boerderijplaatsen, waarbij de historische omgrenzing vaak aan de zijde(n) van het woonhuis zit. Uitbreiding is juist vaak nodig en toegestaan aan de achterzijde (de bedrijfszijde).

Bijlage 4 Tabellen gebiedstypen

Op de volgende pagina's zijn de specifieke voorstellen voor aanpassing van de regelgeving per gebiedstype bij elkaar gezet in tabellen. Het gaat om regels over:

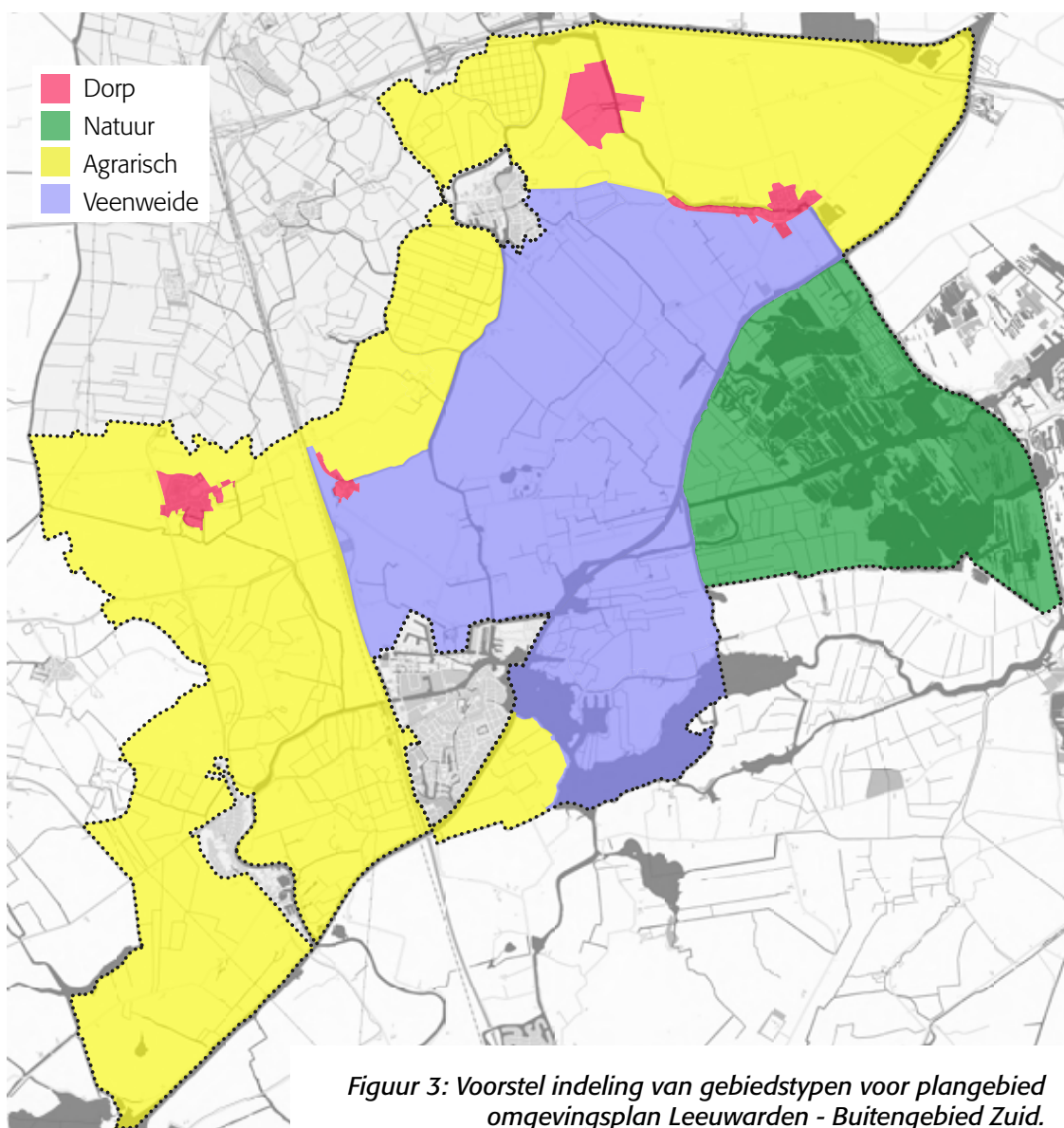
- gebruik;
- functieverandering;
- bouwen.

De regels zijn gemarkeerd met een kleur.

Betekenis kleuren

Uitgangspunten zonder procedurele gevolgen.
Vergunningsvrij.
'Welstandsvergunning' of 'participatievergunning' nodig (nader uit te werken bij ontwerp-omgevingsplan).
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) waarvoor vergunning nodig is met breed toetsingskader. In geval van bouwcomponent tevens 'welstandsvergunning'.
Verbod.

Pilot omgevingsplan Buitengebied - Leeuwarden Zuid



Figuur 3: Voorstel indeling van gebiedstypen voor plangebied omgevingsplan Leeuwarden - Buitengebied Zuid.

Gebiedstype DORP

Binnen het gebiedstype Dorp zijn verschillende functies aanwezig. Wonen is de belangrijkste functie.

Andere, ondergeschikte, functies zijn: maatschappelijk (zoals een school, dorps huis, begraafplaats, gezondheidscentrum, sportvelden of kinderopvang), lichte bedrijvigheid (zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en overige bedrijvigheid), bedrijventerrein, (verblijfs)recreatie, verkeer en groen.

GEBIEDSTYPE DORP		Van toepassing op functie:					
GEBRUIK		Wonen	Bedrijventerrein	Lichte bedrijvigheid	Maatschappelijk	(Verblijfs)recreatie	Verkeer
Voorstel voor regels							
Gebruik voor wonen							
1	Bestaande gebouwen en gronden behouden de woonfunctie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.	x					
2	Naast wonen mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.	x					
Overig gebruik							
3	In geval van een bedrijfs/dienstwoning mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.		x	x	x		
4	Bestaande gebouwen en gronden behouden de functie bedrijventerrein. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.		x				
5	Risicovolle bedrijven zijn niet toegestaan. Al aanwezige zwaardere bedrijvigheid blijft toegestaan.		x				
6	Bestaande gebouwen en gronden behouden de functie lichte bedrijvigheid. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.			x			
7	Lichte bedrijvigheid is toegestaan. Al aanwezige zwaardere bedrijvigheid blijft toegestaan. Als er sprake is van zware bedrijvigheid mag deze alleen worden vervangen door een soortgelijk bedrijf of lichte bedrijvigheid.			x			
8	Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.			x			
9	Bestaande gebouwen en gronden behouden de maatschappelijke functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.				x		
10	Bestaande gebouwen en gronden behouden de (verblijfs)recreatieve functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.					x	
11	Bestaande infrastructuur handhaven.						x
12	Huidig gebruik als openbaar groen handhaven.						x

GEBIEDSTYPE DORP

Van toepassing op functie:

FUNCTIEVERANDERING		Wonen	Bedrijventerrein	Lichte bedrijvigheid	Maatschappelijk	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Groen
Voorstel voor regels								
1	Het veranderen van de functie lichte bedrijvigheid naar de functie wonen of maatschappelijk is onder voorwaarden toegestaan.			x				
2	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan ten behoeve van wonen of lichte bedrijvigheid, met uitzondering van begraafplaatsen en sportvelden.				x			
3	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan ten behoeve van wonen en geldt voor op zichzelf staande recreatiewoningen in de dorpen. Dit is niet toegestaan op recreatieparken.					x		
4	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan ten behoeve van bijv. een fruit- of pluktuin voor bewoners.							x
5	Functieverandering is niet toegestaan.	x	x				x	

GEBIEDSTYPE DORP

Van toepassing op functie:

BOUWEN		Wonen	Bedrijventerrein	Lichte bedrijvigheid	Maatschappelijk	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Groen
Voorstel voor regels								
Algemene bouwregels								
1	In en achter de voorgevelrooilijn mag onder voorwaarden planologisch vergunningsvrij worden gebouwd (met uitzondering van nieuwe bedrijfs/ dienstwoningen). Bebouwing moet in de voorgevel worden opgericht. Voor de voorgevelrooilijn mogen geen gebouwen worden gebouwd.	x	x	x				
2	In en achter de voorgevelrooilijn mag onder voorwaarden planologisch vergunningsvrij worden gebouwd (met uitzondering van nieuwe bedrijfs/ dienstwoningen). Bebouwing moet in de voorgevel worden opgericht. Voor de voorgevelrooilijn mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor begraafplaatsen en sportvelden geldt een uitzondering.				x			
3	In en achter de voorgevelrooilijn mag onder voorwaarden planologisch vergunningsvrij worden gebouwd (met uitzondering van nieuwe bedrijfs/ dienstwoningen). Bebouwing moet in de voorgevel worden opgericht. Voor de voorgevelrooilijn mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit geldt ook voor stacaravans.					x		
4	Bij rijwoningen mag max. 65% van het perceel worden bebouwd (hoofd- en bij- gebouwen). Voor twee-onder-een kap woningen is dit max. 45% en voor vrijstaande woningen max. 35% (met een maximum van 300 m2 van het perceel in geval van een vrijstaande woning), of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.	x						
5	Er mag maximaal 70% van het perceel worden bebouwd.		x					
6	Er mag maximaal 40% van het perceel worden bebouwd. Voor begraafplaatsen zonder kerk is dit maximaal 2% en bij sportvelden is dit maximaal 1,5%. Bij begraaf- plaatsen waar een kerk aanwezig is, is de bestaande bebouwing het maximum.			?	x			
7	De bestaande afmetingen van de gebouwen zijn het uitgangspunt en daarmee het maximum wat mag worden gebouwd.					x		

GEBIEDSTYPE DORP

Van toepassing op functie:

BOUWEN Voorstel voor regels		Wonen	Bedrijventerrein	Lichte bedrijvigheid	Maatschappelijk	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Groen
8	Er worden alleen bouwwerken ten behoeve van de functie toegestaan.						x	
9	Er worden alleen bouwwerken ten behoeve van de functie toegestaan incl. speelvoorzieningen.							x
10	Bouwwerken mogen maximaal 10% in volume toenemen door het toepassen van isolatiemaatregelen of duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen, zonnecollectoren of warmtepompen.	x	x	x	x	x		
11	Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) is het mogelijk om onder voorwaarden maximaal 20% af te wijken.	x	x	x	x			
Aanvullende regels voor gebouwen, waaronder (bedrijfs/dienst)woningen								
12	Bijgebouwen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.	x						
13	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter.	x		x	x			
14	De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen (niet zijnde bedrijfs/dienstwoningen en toebehoren) is 15 meter.		x					
15	Het bouwen van nutsvoorzieningen is op basis van landelijke regelgeving in de meeste gevallen vergunningvrij.		x	x				
16	Binnen het beschermde dorpsgezicht van Warstiens blijft het uitgangspunt dat de hoofdvorm (grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting) van de gebouwen blijft zoals deze aanwezig is. Ook voor aanbouwen en bijgebouwen blijft de bestaande regeling van kracht.	x		x	x	x		
17	Maximaal de helft van het dakvlak van woningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).	x						
18	Er is maximaal 1 bedrijfs/dienstwoning toegestaan per functie/perceel. Dit betreft de al bestaande bedrijfs/dienstwoning.		x	x	x			
19	Als er nog geen bedrijfs/dienstwoning is gerealiseerd, is dit onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor gelden de bouwregels voor bestaande bedrijfs/dienstwoningen.			x	x			
20	Als er nog geen bedrijfs/dienstwoning is gerealiseerd, is dit onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor gelden de bouwregels voor bestaande dienstwoningen. Dit mag niet ten koste gaan van aanwezige bedrijvigheid. Ook moet het binnenniveau (geluid) voldoen.		x					
21	Bijgebouwen bij bedrijfs/dienstwoningen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.		x	x	x			
22	Maximaal de helft van het dakvlak van bedrijfs/dienstwoningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).		x	x	x			
23	De oppervlakte van een bedrijfs/dienstwoning inclusief bijgebouwen sluit aan bij de bouwregels van de hoofdfunctie wonen.		x	x	x			
24	Bedrijfs/dienstwoningen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter.		x	x	x			
25	Een bedrijfs/dienstwoning moet qua volume ondergeschikt zijn aan het bedrijfsgebouw.		x					

GEBIEDSTYPE DORP

Van toepassing op functie:

BOUWEN		Wonen	Bedrijventerrein	Lichte bedrijvigheid	Maatschappelijk	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Groen
Voorstel voor regels								
26	Het vergroten van recreatiewoningen (niet zijnde stacaravans) is onder voorwaarden mogelijk via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking). Hierbij wordt aangesloten bij de huidige beleidsregel.					x		
	Aanvullende regels voor bouwwerken (geen gebouwen)							
27	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, carports, vlaggenmasten) is 5 meter. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.	x	x	x	x	x		

Gebiedstype AGRARISCH

Binnen het gebiedstype Agrarisch zijn verschillende functies aanwezig. Agrarische bedrijvigheid is de belangrijkste functie.

Andere (ondergeschikte) functies zijn onder meer wonen, lichte bedrijvigheid, (verblijfs)recreatie, verkeer en natuur.

GEBIEDSTYPE AGRARISCH		Van toepassing op functie:					
GEBRUIK		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
	Agrarisch gebruik						
1	Bestaande gebouwen en gronden behouden de agrarische functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.	x					
2	Er wordt meegewerkt aan ontwikkelingen die leiden tot een verandering richting extensieve vormen van landbouw, zoals natuur-inclusieve landbouw en streekgerichte voedselproductie.	x					
3	Houtteelt is toegestaan met uitzondering van gebieden die zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden.	x					
4	In geval van een bedrijfs/dienstwoning mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.	x		x			
5	Grondgebonden agrarische bedrijven worden niet beperkt in hun activiteiten.	x					
6	Andere activiteiten ondergeschikt aan agrarisch zijn toegestaan, mits is aangetoond dat anderen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en de activiteit niet in strijd is met de ambities van het gebiedstype agrarisch.	x					
7	De volgende agrarische functies worden uitgesloten: nieuwe intensieve veehouderijen, nieuwe geitenhouderijen en kassencomplexen.	x					
	Overig gebruik						
8	Bestaande gebouwen en gronden behouden de woonfunctie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.		x				
9	Naast wonen mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.		x				
10	Bestaande gebouwen en gronden behouden de functie lichte bedrijvigheid. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.			x			
11	Lichte bedrijvigheid is toegestaan. Al aanwezige zwaardere bedrijvigheid blijft toegestaan. Als er sprake is van zware bedrijvigheid mag deze alleen worden vervangen door een soortgelijk bedrijf of lichte bedrijvigheid.			x			
12	Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.			x			

GEBIEDSTYPE AGRARISCH

Van toepassing op functie:

GEBRUIK Voorstel voor regels		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
13	Bestaande gebouwen en gronden behouden de (verblijfs)recreatieve functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.				x		
14	Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 plekken onder voorwaarden toegestaan inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Dit geldt ook in het geval de agrarische functie naar wonen wordt omgezet. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.	x					
15	Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 plekken onder voorwaarden toegestaan inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.		x				
16	Uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 plekken is onder voorwaarden toegestaan, inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.				x		
17	Bestaande infrastructuur handhaven.					x	
18	Huidig gebruik als natuur handhaven.						x

GEBIEDSTYPE AGRARISCH

Van toepassing op functie:

FUNCTIEVERANDERING Voorstel voor regels		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
1	Nieuwe (recreatieve) fiets- en wandelroutes zijn onder voorwaarden mogelijk.	x					
2	Natuurontwikkeling wordt (onder een aantal voorwaarden) toegestaan.	x					
3	Vrijkomende agrarische boerderijen mogen in pandig worden gebruikt voor lichte bedrijvigheid of verblijfsrecreatie of worden verbouwd tot 1 of meerdere woningen als wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden en de criteria uit de 'Verordening Romte' van de provincie.	x					
4	Vrijkomende agrarische boerderijen mogen in pandig worden gebruikt voor leisure als wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden. De criteria uit de 'verordening Romte' van de provincie zijn ook randvoorwaardelijk.	x					
5	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.			x			
6	Functieverandering is niet toegestaan.		x		x	x	x

GEBIEDSTYPE AGRARISCH

Van toepassing op functie:

BOUWEN Voorstel voor regels		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Algemene bouwregels							
1	Achter en/of naast de huidige bebouwing mag onder voorwaarden planologisch vergunningsvrij worden gebouwd tot een maximum van 1 hectare. De kaart met bebouwingsrichtingen laat zien aan welke zijde naast de huidige bebouwing bouwwerken zijn toegestaan	x					
2	De maximaal te bebouwen oppervlakte is 20.000 m2. Uitbreidingen groter dan 1 hectare zijn volledig vergunningplichtig.	x					
3	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.		x				
4	Het bouwvlak komt overeen met het bouwperceel.		x				
5	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bouwvlak komt overeen met het in gebruik zijnde erf.			x			
6	De bestaande afmetingen van de gebouwen zijn het uitgangspunt en daarmee het maximum wat mag worden gebouwd.				x		
7	Er worden alleen bouwwerken ten behoeve van de functie toegestaan.					x	x
8	Bouwwerken mogen maximaal 10% in volume toenemen door het toepassen van isolatiemaatregelen of duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen, zonnecollectoren of warmtepompen.	x	x	x	x		
9	Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) is het mogelijk om onder voorwaarden maximaal 20% af te wijken.	x	x	x			
Aanvullende regels voor gebouwen waaronder (bedrijfs/dienst)woningen							
10	Bijgebouwen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.		x				
11	De oppervlakte van een woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.		x				
12	Maximaal de helft van het dakvlak van woningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).		x				
13	Gebouwen mogen maximaal 12 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 12 meter.	x					
14	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter.		x				
15	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter. Gebouwen (niet zijnde bedrijfs/ dienstwoningen) die voorheen vielen onder de bestemming "niet agrarische bedrijvigheid" mogen maximaal 15 meter worden gebouwd.			x			
16	Het bouwen van nutsvoorzieningen is op basis van landelijke regelgeving in de meeste gevallen vergunningvrij.			x			

GEBIEDSTYPE AGRARISCH

Van toepassing op functie:

BOUWEN Voorstel voor regels		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
17	Het toevoegen van een woning anders dan in de oorspronkelijke boerderij mag alleen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er moet dan minimaal 1000 m2 bebouwing worden gesloopt. Voor het overige wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie	x					
18	Er is maximaal 1 bedrijfs/dienstwoning toegestaan per functie/perceel. Dit betreft de al bestaande bedrijfs/dienstwoning.			x			
19	Als er nog geen bedrijfs/dienstwoning is gerealiseerd, is dit onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor gelden de bouwregels voor bestaande bedrijfs/dienstwoningen.			x			
20	Bijgebouwen bij bedrijfs/dienstwoningen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.	x		x			
21	De oppervlakte van een bedrijfs/dienstwoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.	x		x			
22	Maximaal de helft van het dakvlak van bedrijfs/dienstwoningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).	x		x			
23	Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel zijn stacaravans en recreatiebungalows (permanente bebouwing) onder voorwaarden mogelijk. Hetzelfde geldt voor gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.				x		
24	Het vergroten van recreatiewoningen (niet zijnde stacaravans) is onder voorwaarden mogelijk via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking). Hierbij wordt aangesloten bij de huidige beleidsregel.				x		
Aanvullende regels voor bouwwerken (geen gebouwen)							
25	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde is 15 meter binnen het bouwvlak. Windmolens vallen hier niet onder. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken maximaal 2 meter hoog zijn. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.	x					
26	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, carports, vlaggenmasten) is 5 meter. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.		x		x		
27	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, vlaggenmasten) is 5 meter binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen deze bouwwerken maximaal 2 meter hoog zijn. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.			x			
28	De bouwhoogte van torensilo's is maximaal 30 meter.	x					
29	Per erf worden maximaal 3 kleinschalige windmolens met een ashoogte van maximaal 15 meter toegestaan op voorwaarde dat energieopbrengst wordt ingezet voor eigen energiebehoefte.	x		x			
30	Per perceel wordt maximaal 1 kleinschalige windmolen met een ashoogte van maximaal 15 meter toegestaan op voorwaarde dat energieopbrengst wordt ingezet voor eigen energiebehoefte.		x				

Gebiedstype VEENWEIDE

Binnen het gebiedstype Veenweide wordt ingezet op een koersverandering. De oorspronkelijke agrarische functie wordt daarmee minder belangrijk. In dit gebied wordt ingezet op extensieve landbouw.

Andere (ondergeschikte) functies zijn onder meer wonen, lichte bedrijvigheid, (verblijfs)recreatie, verkeer en natuur.

GEBIEDSTYPE VEENWEIDE

Van toepassing op functie:

GEBRUIK		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
	Agrarisch gebruik						
1	Bestaande gebouwen en gronden behouden de agrarische functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.	x					
2	Er wordt meegewerkt aan ontwikkelingen die leiden tot een verandering richting extensieve vormen van landbouw, zoals natuur-inclusieve landbouw en streekgerichte voedselproductie.	x					
3	Houtteelt is toegestaan met uitzondering van gebieden die zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden.	x					
4	In geval van een bedrijfs/dienstwoning mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.	x		x			
5	De volgende agrarische functies worden uitgesloten: nieuwe intensieve veehouderijen, nieuwe geitenhouderijen en kassencomplexen.	x					
	Overig gebruik						
6	Bestaande gebouwen en gronden behouden de woonfunctie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.		x				
7	Naast wonen mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.		x				
8	Bestaande gebouwen en gronden behouden de functie lichte bedrijvigheid. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.			x			
9	Lichte bedrijvigheid is toegestaan. Al aanwezige zwaardere bedrijvigheid blijft toegestaan. Als er sprake is van zware bedrijvigheid mag deze alleen worden vervangen door een soortgelijk bedrijf of lichte bedrijvigheid.			x			
10	Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.			x			
11	Bestaande gebouwen en gronden behouden de (verblijfs)recreatieve functie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.				x		
12	Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 plekken onder voorwaarden toegestaan inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Dit geldt ook in het geval de agrarische functie naar wonen wordt omgezet. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.	x					

GEBIEDSTYPE VEENWEIDE

Van toepassing op functie:

GEBRUIK		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
13	Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit op het perceel is een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 plekken onder voorwaarden toegestaan inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.		x				
14	Uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 plekken is onder voorwaarden toegestaan, inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.				x		
15	Bestaande infrastructuur handhaven.					x	
16	Huidig gebruik als natuur handhaven.						x

GEBIEDSTYPE VEENWEIDE

Van toepassing op functie:

FUNCTIEVERANDERING		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
1	Nieuwe (recreatieve) fiets- en wandelroutes zijn onder voorwaarden mogelijk.	x					
2	Natuurontwikkeling wordt (onder een aantal voorwaarden) toegestaan.	x					
3	Vrijkomende agrarische boerderijen mogen in pandig worden gebruikt voor lichte bedrijvigheid of verblijfsrecreatie of worden verbouwd tot 1 of meerdere woningen als wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden en de criteria uit de 'Verordening Romte' van de provincie.	x					
4	Vrijkomende agrarische boerderijen mogen in pandig worden gebruikt voor leisure als wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden. De criteria uit de 'verordening Romte' van de provincie zijn ook randvoorwaardelijk.	x					
5	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.			x			
6	Functieverandering is niet toegestaan.		x		x	x	x

GEBIEDSTYPE VEENWEIDE

Van toepassing op functie:

BOUWEN		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
Algemene bouwregels							
1	Er wordt geen ruimte geboden om de agrarische bedrijvigheid (bebouwing) verder uit te breiden.	x					
2	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.		x				
3	Het bouwvlak komt overeen met het bouwperceel.		x				
4	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bouwvlak komt overeen met het in gebruik zijnde erf.			x			
5	De bestaande afmetingen van de gebouwen zijn het uitgangspunt en daarmee het maximum wat mag worden gebouwd.				x		
6	Er worden alleen bouwwerken ten behoeve van de functie toegestaan.					x	x
7	Bouwwerken mogen maximaal 10% in volume toenemen door het toepassen van isolatiemaatregelen of duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen, zonnecollectoren of warmtepompen.	x	x	x	x		
8	Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) is het mogelijk om onder voorwaarden maximaal 20% af te wijken.		x	x			
Aanvullende regels voor gebouwen, waaronder (bedrijfs/dienst)woningen							
9	Bijgebouwen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.		x				
10	Gebouwen mogen maximaal 12 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 12 meter.	x					
11	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter.		x				
12	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter. Gebouwen (niet zijnde bedrijfs/ dienstwoningen) die voorheen vielen onder de bestemming "niet agrarische bedrijvigheid" mogen maximaal 15 meter worden gebouwd.			x			
13	Het bouwen van nutsvoorzieningen is op basis van landelijke regelgeving in de meeste gevallen vergunningvrij.			x			
14	Maximaal de helft van het dakvlak van woningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).		x				
15	De oppervlakte van een woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.		x				
16	Er is maximaal 1 bedrijfs/dienstwoning toegestaan per functie/perceel. Dit betreft de al bestaande bedrijfs/dienstwoning.			x			
17	Het toevoegen van een woning anders dan in de oorspronkelijke boerderij mag alleen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er moet dan binnen het bouwvlak worden gebouwd en er moet minimaal 1000 m2 bebouwing wordt gesloopt (of minder overeenkomstig de dan geldende verordening van de provincie).	x					
18	Als er nog geen bedrijfs/dienstwoning is gerealiseerd, is dit onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor gelden de bouwregels voor bestaande bedrijfs/dienstwoningen.			x			

GEBIEDSTYPE VEENWEIDE

Van toepassing op functie:

BOUWEN		Agrarisch	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer	Natuur
Voorstel voor regels							
19	Bijgebouwen bij bedrijfs/dienstwoningen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.	x		x			
20	De oppervlakte van een bedrijfs/dienstwoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.	x		x			
21	Maximaal de helft van het dakvlak van bedrijfs/dienstwoningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).	x		x			
22	Het vergroten van recreatiewoningen (niet zijnde stacaravans) is onder voorwaarden mogelijk via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking). Hierbij wordt aangesloten bij de huidige beleidsregel.				x		
Aanvullende regels voor bouwwerken (geen gebouwen)							
23	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde is 15 meter binnen het bouwvlak. Windmolens vallen hier niet onder. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken maximaal 2 meter hoog zijn. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.	x					
24	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, carports, vlaggenmasten) is 5 meter. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.		x		x		
25	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, vlaggenmasten) is 5 meter binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen deze bouwwerken maximaal 2 meter hoog zijn. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.			x			
26	De bouwhoogte van torensilo's is maximaal 30 meter.	x					
27	Per erf worden maximaal 3 kleinschalige windmolens met een ashoogte van maximaal 15 meter toegestaan op voorwaarde dat energieopbrengst wordt ingezet voor eigen energiebehoefte.	x		x			
28	Per perceel wordt maximaal 1 kleinschalige windmolen met een ashoogte van maximaal 15 meter toegestaan op voorwaarde dat energieopbrengst wordt ingezet voor eigen energiebehoefte.		x				

Gebiedstype NATUUR

Binnen het gebiedstype Natuur zijn verschillende functies aanwezig waarvan Natuur de belangrijkste is. De regeling is streng en laat enkel ondergeschikte ontwikkelingen toe die een relatie hebben met de natuurwaarden. De overige functies die aanwezig zijn, zijn wonen, lichte bedrijvigheid (zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en overige bedrijvigheid), (verblijfs)recreatie en verkeer

GEBIEDSTYPE NATUUR

Van toepassing op functie:

GEBRUIK		Natuur	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer
Voorstel voor regels						
	Gebruik voor natuur					
1	Bestaande gronden behouden de functie natuur. De nadruk ligt hierbij op herstel, onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.	x				
	Overig gebruik					
2	Bestaande gebouwen en gronden behouden de woonfunctie. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.		x			
3	Naast wonen mag de bewoner de woning (onder een aantal voorwaarden) ook gebruiken voor een bed en brochje en een aan huis verbonden beroep.		x			
4	Bestaande gebouwen en gronden behouden de functie lichte bedrijvigheid. Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.			x		
5	Lichte bedrijvigheid is toegestaan. Al aanwezige zwaardere bedrijvigheid blijft toegestaan. Als er sprake is van zware bedrijvigheid mag deze alleen worden vervangen door een soortgelijk bedrijf of lichte bedrijvigheid.			x		
6	Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.			x		
7	Bestaande gebouwen en gronden behouden de (verblijfs)recreatieve functie. Het gaat hier bijvoorbeeld om recreatiewoningen maar ook om dagrecreatieve voorzieningen (waaronder bijv. vaarroutes, picknickvoorzieningen en visplaatsen). Eventuele andere aanwezige legale functies blijven ook toegestaan.				x	
8	Uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 plekken is onder voorwaarden toegestaan, inclusief sanitaire voorzieningen. Hierbij is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.				x	
9	Bestaande infrastructuur handhaven.					x

GEBIEDSTYPE NATUUR

Van toepassing op functie:

FUNCTIEVERANDERING		Natuur	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer
Voorstel voor regels						
1	Functieverandering is onder voorwaarden toegestaan. Er wordt aangesloten bij de 'Verordening Romte' van de provincie.			x		
2	Functieverandering is niet toegestaan. Nieuwe (recreatieve) fiets- en wandelroutes zijn onder voorwaarden wel mogelijk.	x				
3	Functieverandering is niet toegestaan.		x		x	x

GEBIEDSTYPE NATUUR

Van toepassing op functie:

BOUWEN		Natuur	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer
Voorstel voor regels						
Algemene bouwregels						
1	Er worden alleen bouwwerken ten behoeve van de functie toegestaan.	x				x
2	Er mag door het realiseren of gebruiken van bouwwerken geen sprake zijn van onomkeerbare negatieve gevolgen voor aangewezen instandhoudingsdoelstellingen (soorten/gebieden) van het Natura 2000 gebied Alde Feanen of andere aanwezige natuurwaarden. De aanwezige natuurwaarden moeten worden versterkt of bevorderd.	x				
3	De bestaande bouwregels blijven van kracht. Dit betekent dat er ook in de toekomst een vergunning nodig blijft.	x				
4	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.		x			
5	Het bouwvlak komt overeen met het bouwperceel.		x			
6	Binnen het bouwvlak mag planologisch vergunningsvrij worden gebouwd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bouwvlak komt overeen met het in gebruik zijnde erf.			x		
7	De bestaande afmetingen van de gebouwen zijn het uitgangspunt en daarmee het maximum wat mag worden gebouwd.				x	
8	Bouwwerken mogen maximaal 10% in volume toenemen door het toepassen van isolatiemaatregelen of duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen, zonnecollectoren of warmtepompen.		x	x	x	
9	Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) is het mogelijk om onder voorwaarden maximaal 20% af te wijken.		x	x		
Aanvullende regels voor gebouwen, waaronder (bedrijfs/dienst)woningen						
10	Bijgebouwen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.		x			

GEBIEDSTYPE NATUUR

Van toepassing op functie:

BOUWEN Voorstel voor regels		Natuur	Wonen	Lichte bedrijvigheid	(Verblijfs)recreatie	Verkeer
11	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter.		x			
12	Gebouwen mogen maximaal 9 meter hoog worden gebouwd of hoger als de bestaande situatie hoger is dan 9 meter. Gebouwen (niet zijnde bedrijfs/dienstwoningen) die voorheen vielen onder de bestemming "niet agrarische bedrijvigheid" mogen maximaal 15 meter worden gebouwd.			x		
13	Het bouwen van nutsvoorzieningen is op basis van landelijke regelgeving in de meeste gevallen vergunningvrij.			x		
14	Maximaal de helft van het dakvlak van woningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).		x			
15	De oppervlakte van een woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.		x			
16	Er is maximaal 1 bedrijfs/dienstwoning toegestaan per functie/perceel. Dit betreft de al bestaande bedrijfs/dienstwoning.			x		
17	Als er nog geen bedrijfs/dienstwoning is gerealiseerd, is dit onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor gelden de bouwregels voor bestaande bedrijfs/dienstwoningen.			x		
18	Bijgebouwen bij bedrijfs/dienstwoningen moeten architectonisch ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen.			x		
19	De oppervlakte van een bedrijfs/dienstwoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m2 bedragen of meer indien de bestaande oppervlakte groter is.			x		
20	Maximaal de helft van het dakvlak van bedrijfs/dienstwoningen mag plat zijn (bijvoorbeeld serre, uitbouw, schuur, garage).			x		
21	Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking) is het mogelijk om onder voorwaarden recreatiewoningen (niet zijnde stacaravans) te vergroten. Hierbij wordt aangesloten bij de huidige beleidsregel.				x	
Aanvullende regels voor bouwwerken (geen gebouwen)						
22	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, carports, vlaggenmasten) is 5 meter. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.		x		x	
23	De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld overkappingen, vlaggenmasten) is 5 meter binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen deze bouwwerken maximaal 2 meter hoog zijn. De maximale hoogte voor erfafscheidingen is 2 meter. Deze mogen niet voor de voorgevel worden gebouwd.			x		



