



Haalbaarheidsonderzoek De Knipe-West

6 juni 2025

Inhoud

1. Aanleiding	4
2. Inleiding	5
3. Beleid en uitgangspunten	6
4. DNA van de plek	10
5. Participatie	11
6. Woningbouwprogramma	13
7. Stedenbouw en landschap	15
8. Mobiliteit	24
9. Duurzaamheid	25
10. Omgevingsaspecten	26
11. Ontwikkelstrategie	28
12. Colofon en bijlagenwijzer	30

1. Aanleiding

Er is al langere tijd, meer dan 10 jaar, behoefte aan woningbouw in De Knipe. De afgelopen jaren hebben verschillende partijen zich hiervoor hard gemaakt.

Met het vaststellen van de woningbouwstrategie 'Heerenveen Groeit' heeft de gemeente Heerenveen duidelijke keuzes gemaakt over woningbouw. Het doel van de gemeente is om tot 2030 minimaal 2.000 tot 2.500 woningen te realiseren. Als één van de middelgrote kernen is De Knipe aangewezen als locatie voor groei. Hiervoor heeft de gemeente op twee gebieden WVG gevestigd, namelijk De Knipe-West en De Knipe-Zuid.

De huidige grondeigenaar De Wolff c.s. heeft samen met BPD Gebiedsontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling bij de gemeente Heerenveen aangegeven de gronden in De Knipe-West te willen ontwikkelen. Om de mogelijkheden grondig te onderzoeken is er met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor een haalbaarheidsonderzoek. Hierin zijn afspraken vastgelegd over onder andere het woningbouwprogramma en het participatieproces. Voor het haalbaarheidsonderzoek is een tijdsbestek van plusminus een halfjaar afgesproken. Van november 2024 tot en met mei 2025 is er aan voorliggend haalbaarheidsonderzoek gewerkt.



Het WVG-gebied is groen omlijnd

2. Inleiding

De totstandkoming van een nieuwe leefomgeving kent vaak een lange adem. Dat is in De Knipe niet anders. Al langere tijd is er behoefte aan nieuwe woningen. De laatste uitbreiding dateert van ruim 25 jaar geleden met de ontwikkeling van de Houtkampswyk en vervolgens de Anne Hanzeswyk. Bij het bouwen van deze wijk is al rekening gehouden met een mogelijk vervolg. Dit is onder meer zichtbaar aan de weg die abrupt eindigt in het weiland.

Het vervolg heeft even op zich laten wachten. Omstreeks 2010 zijn er plannen gemaakt. Deze zijn door financiële-, economische-, en woningmarktomstandigheden echter niet van de grond gekomen. Vanaf 2015 is de situatie echter sterk veranderd. In de jaren die volgden werd de roep om woningbouw groter, terwijl het aanbod achterbleef. Op dit moment zit de woningmarkt nagenoeg op slot en is de doorstroming gestagneerd. Enerzijds komt dit door een grote vraag en te weinig aanbod, maar ook omdat het woningaanbod niet altijd goed aansluit bij de vraag. Hierdoor is de vraag naar woningen groot. Bij jong en oud(er), in alle prijssegmenten.

Een gebiedsontwikkeling zoals in De Knipe-West is dé kans om integraal aan verschillende opgaven te werken: sociaal, fysiek en ruimtelijk. Dat maakt het voor ons, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling, interessant. Hier kunnen wij, als gebiedsontwikkelaar én vastgoedontwikkelaar, onze kennis en kunde bundelen en inzetten voor een nieuwe leefomgeving voor het dorp. Essentieel voor ons is om dit samen te doen, met de gemeente, belanghebbenden en belangstellenden. Inwoners van een dorp of stad kennen hun direct omgeving vaak het beste omdat zij er geworteld zijn. De input van huidige en mogelijke toekomstige bewoners bracht ons veel en verwerk(t)en we waar mogelijk.

Met veel plezier werkten we de afgelopen periode aan dit haalbaarheidsonderzoek, waarin we de mogelijkheden voor woningbouw in De Knipe-West onderzochten. Dit deden we vanuit verschillende perspectieven, met de nodige onderzoeken, zodat we een goed beeld kregen van de kansen en mogelijke obstakels.

Voor u ligt het resultaat van een halfjaar intensief onderzoek naar de mogelijkheden en onmogelijkheden, samen met de gemeente Heerenveen, omwonenden, inwoners en belangstellenden.

We kijken ernaar uit om het vervolg samen met u op te pakken.

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling & Kuin Vastgoedontwikkeling

3. Beleid en uitgangspunten

Een gebiedsontwikkeling is de kans om integraal opgaven te combineren, zowel sociaal, fysiek als ruimtelijk, en zo meerwaarde te creëren. Het volgende beleid en de uitgangspunten vormen voor ons de onderlegger voor dit haalbaarheidsonderzoek.

Woningbouwstrategie Heerenveen Groeit

De gemeente Heerenveen groeit tot 2030 met minimaal tweeduizend woningen. In de Woningbouwstrategie “Heerenveen Groeit” is omschreven hoe de gemeente hier invulling aan wil geven en wat er gebeurt na 2030. Er zijn twee WVG-gebieden aangewezen voor De Knipe als potentiële woningbouwlocatie. Eén van beide locaties wordt aangewend voor woningbouw, indien haalbaar. De gemeente heeft ervoor gekozen om eerst te focussen op het gebied De Knipe-West. Deze locatie heeft de voorkeur boven de locatie De Knipe-Zuid.



De voorkeur voor De Knipe-West komt onder meer door:

- Dat de locatie groter is en ruimte biedt aan minimaal 50 woningen. Het WVG-gebied Zuid is hiervoor te klein.
- Er betere ontsluitingsmogelijkheden, rechtstreeks op de Meyerweg, zijn zonder daarmee door bestaande wijken te hoeven ontsluiten.
- Er een vervolg wordt gegeven aan de laatste uitbreiding, namelijk de Anne Hanzeswyk, en dat deze ‘afgemaakt’ wordt.
- Er ook na de beoogde nieuwbouw een vervolgutbreiding mogelijk is.

Intentieovereenkomst

In de intentieovereenkomst hebben de gemeente Heerenveen, BPD, Kuin en grondeigenaar De Wolff c.s. afspraken gemaakt over het haalbaarheidsonderzoek. Zowel over de inhoud als het proces, zoals:

- Stedenbouw, specifiek de medewerking van de Provincie.
- Verkeer.
- Juridisch.
- Ruimtelijke ordening (ecologie, archeologie, bodem, water, geluid, etc).
- Maatschappelijke participatie.
- Financiële haalbaarheid.
- Woningbouwprogrammering. Uitgegaan wordt van een verdeling 30% Goedkoop (sociale huur en/of goedkope koop tot 250.000,- V.O.N.), 30% Betaalbare koop (tot 355.000,- V.O.N.) en 40% (middel-)dure koop (> € 355.000,- V.O.N.). Prijzen prijspeil 1 januari 2023.
- Bij het onderzoek worden alle relevante beleidsdocumenten van de gemeente en hogere overheden betrokken.

Dorpsvisie De Knipe

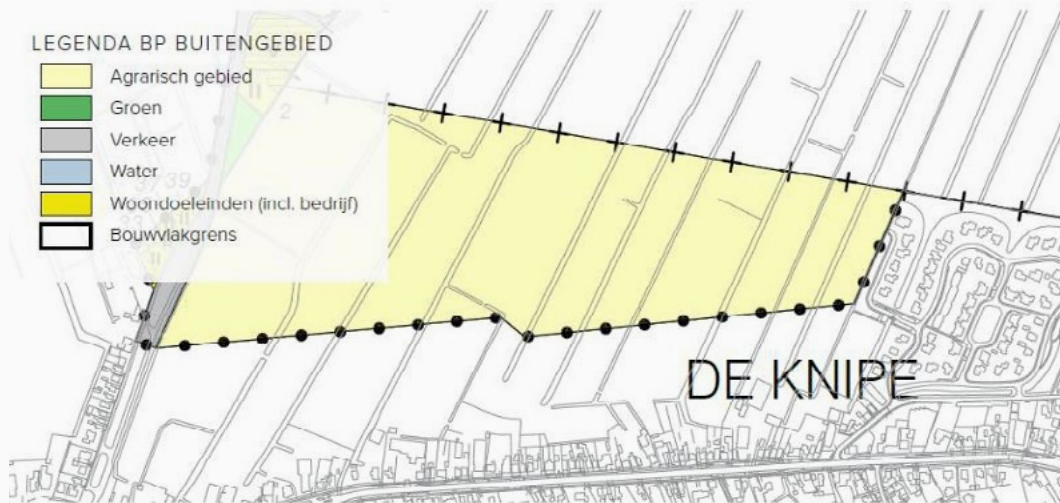
In de dorpsvisie ‘Op weg naar 2033’ staan wensen en inzichten van bewoners van De Knipe. Bij het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek hebben wij deze visie gebruikt als handvat om een eerste beeld te krijgen van welke thema’s in het dorp belangrijk zijn.

Uit de dorpsvisie blijkt dat ruim 60% van de inwoners van De Knipe vindt dat een nieuwbouwwijk een goede manier is om voorzieningen op peil te houden. Hierbij wordt de westzijde van het dorp als gewenste uitbreidingslocatie genoemd. In een uitbreiding is een mix aan woningtypologieën en prijsklassen gewenst en een mix tussen koop- en huurwoningen.

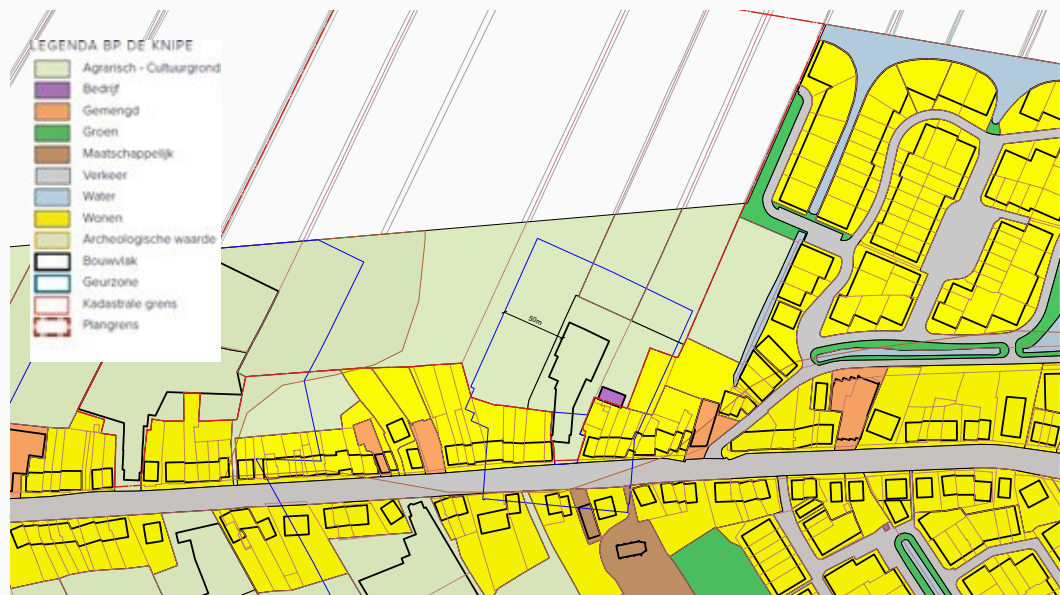
Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf De Knipe

De Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf is als vertrekpunt gebruikt bij de ruimtelijke analyse. Uit dit document blijkt hoe speciaal de ligging van het dorp is: op een overgang van een open veenweidelandschap (noord) naar een landgoederenlandschap (zuid). De slotenstructuur vormt een belangrijke blauwe drager. Wat bebouwing betreft is variatie kenmerkend voor De Knipe, dit wordt ook gestimuleerd bij nieuwbouw. Gevels staan in het dorp ofwel parallel aan de Meyerweg ofwel haaks op de kavelstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen is het de wens om aan te sluiten op deze oriëntaties.

Bestemmingsplan De Knipe (2015-09-07) en bestemmingsplan Buitengebied (2010-05-13)
Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming.



Bestemmingsplan buitengebied (2010-05-13)

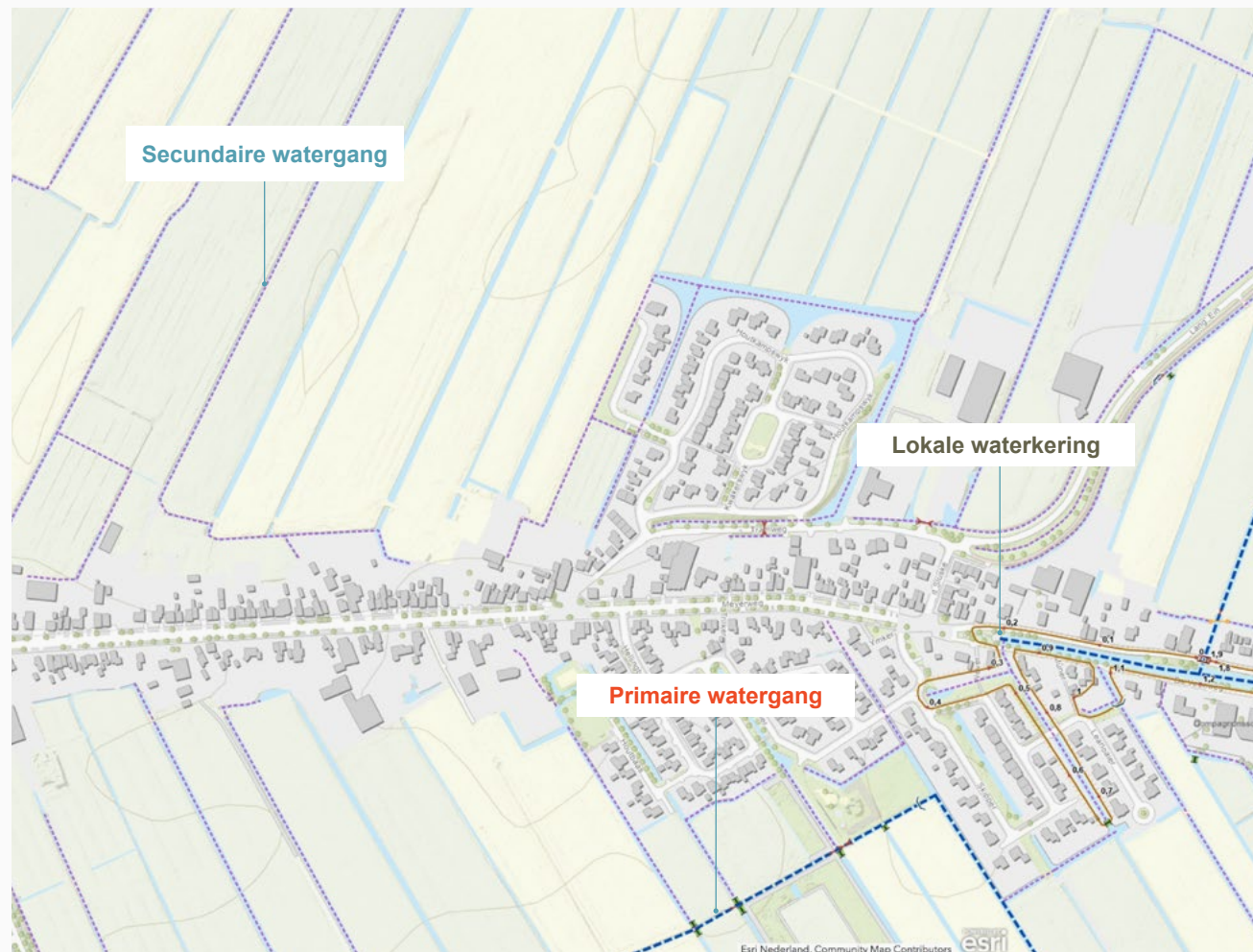


Parkeernota gemeente Heerenveen

Bij het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met de realisatie van voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernota van de gemeente Heerenveen. De Knipe maakt hierbij onderdeel uit van gebied 'overig bebouwde kom'.

Beleid Wetterskip Fryslân

De watergangen aan de zuid- en oostzijde van het onderzoeksgebied zijn secundaire watergangen. Deze watergangen mogen niet gedempt worden. Er horen geen onderhoudsstroken bij. De overige watergangen zijn geen primaire of secundaire watergangen. Dit betekent dat deze gedempt mogen worden, mits ze voor 100% gecompenseerd worden in nieuw te graven oppervlaktewater binnen het onderzoeksgebied. Tien procent van de toename van verhard oppervlak binnen het onderzoeksgebied moet worden gecompenseerd als nieuw te graven oppervlaktewater of nieuwe bergingsvoorzieningen.



Afbeelding beleid Wetterskip Fryslân

UITGANGSPUNTEN HAALBAARHEIDSONDERZOEK

ONDERWERP	UITGANGSPUNTEN
Woningbouwprogramma	Afgesproken prijscategorieën woningbouw: • 30% goedkoop (sociale huur en/of goedkope koop tot 250.000 euro v.o.n.) • 30% betaalbare koop (250.000 - 355.000 euro v.o.n.) • 40% (middel)dure koop (vanaf 355.000 euro v.o.n.) *Prijspeil 1 januari 2023
Stedenbouw	• Aansluiten op bestaand stedelijk gebied. • Aansluiten op richting en structuur van het landschap. • Een deel van het WVG-gebied wordt ingevuld voor woningbouw, naar rato van het aantal woningen.
Groen	• Onderzoeksvraag: hoe geven we vorm aan een groene bufferzone, zodat er een overgangszone ontstaat tussen de tuinen en lintbebouwing. • Behoud van de locatie van de huidige Broerderij als groene plek in het gebied.
Verkeer & Mobiliteit	• Er zijn minimaal twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer en hulpdiensten nodig, waarbij veel aandacht is voor de uitwerking van de kruispunten. • Mogelijkheden verkennen voor nieuwe wandel- en fietsroutes, zodat er ommetjes ontstaan en het dorp met de nieuwe wijk verbonden wordt.
Overige Thema's Water	• Onderzoeken afronden of voorzetting water Houtkampswyk. • Onderzoeken mogelijkheden huidige waterproblemen bestaande wijk verminderen.

4. DNA van de plek

Voor een nieuwe toekomstvisie is kijken naar de historie onvoorwaardelijk. Hierdoor is het heden beter te doorgronden en kan voortgebouwd worden op de waardevolle elementen. Een blik op het verleden.

Van origine bestond De Knipe uit twee aparte dorpen: Beneden Knijpe en Boven Knijpe. Beide dorpen liggen aan de Schoterlandse Compagnonsvaart. Vanaf Beneden Knijpe loopt een verbinding naar Langezwaag, met een stoomtrein. De straatnaam 'Tramweg' herinnert hier nog aan. De plek waar de tram op de Meyerweg aankwam is nu het plein voor Café De Knyp, vroeger Café De Hoek. Tegen 1980 zijn de dorpen tegen elkaar aan gegroeid tot De Knipe. In deze tijd is het westelijke deel van de

Schoterlandse Compagnonsvaart gedempt. Met het verdwijnen van de tramlijn en het water wordt een groot deel van de geschiedenis van het dorp onzichtbaar. Dit heeft gevolgen voor hoe het dorp ervaren wordt: sprekende foto's van het dorp zijn vrijwel altijd nog van het oostelijke deel. Tegen 1955 ontstaat de eerste bebouwing achter het lint van de Meyerweg, met de Hellingbaas en Houtbaas als eerste nieuwe wegen. Er volgen nog meerdere uitbreidingen aan de zuidzijde. De laatste uitbreiding is in 2000 afgerond met de Houtkampswyk aan de noordzijde van de Meyerweg en vervolgens de Anne Hanzeswyk. In de loop der jaren heeft De Knipe zich ontwikkeld van een agrarisch dorp naar een woonplaats met een mix aan woningen.

De historische kern van het dorp is goed bewaard gebleven, met monumentale panden en karakteristieke boerderijen die herinneren aan het rijke verleden.



ca 1900 Café De Hoek (Café De Knyp)



ca 1906 De Woudsterbrug, toen er nog water lag in De Knipe-West



ca 1925 De Tromweg, nog met trambaan



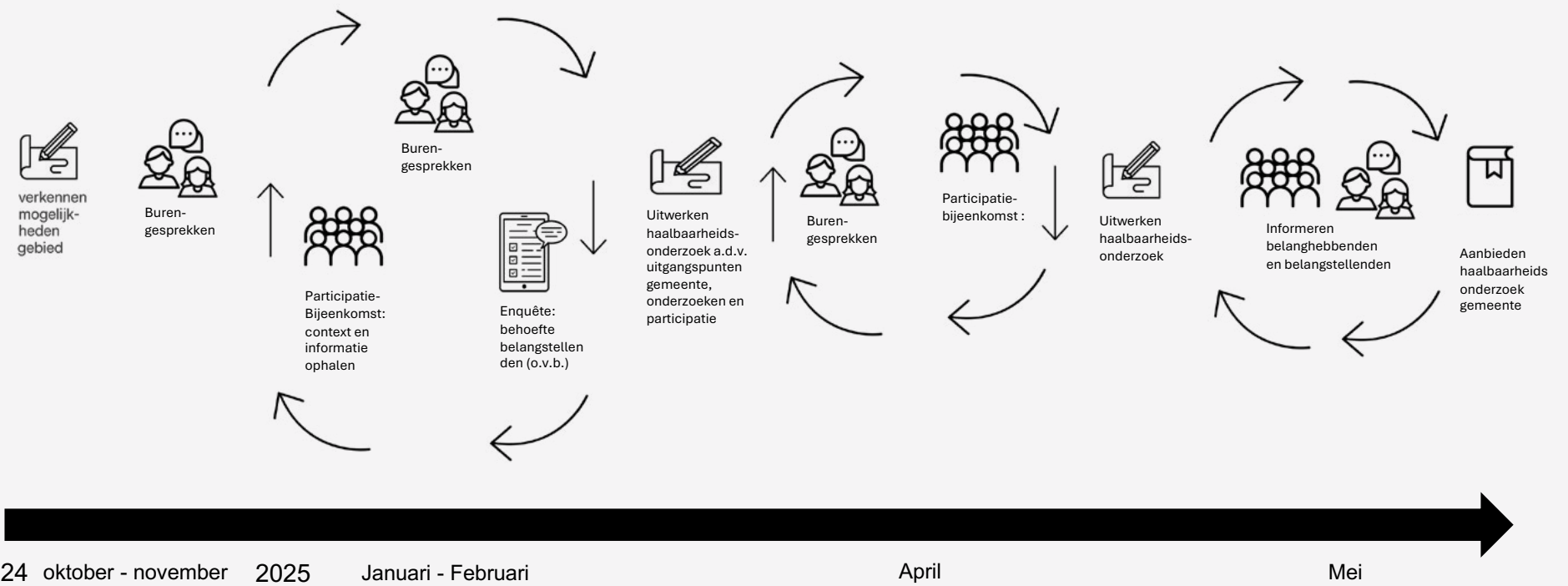
ca 1928 Woningen aan de noordzijde van de Schoterlandse Compagnonsvaart

5. Participatie

Een nieuwe leefomgeving creëer je samen. Bij de totstandkoming van het haalbaarheidsonderzoek hebben we belanghebbenden en belangstellenden gevraagd mee te denken over de mogelijke woningbouwontwikkeling in De Knipe-West. Dit heeft waardevolle input opgeleverd voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek en aandachtspunten voor het vervolg.

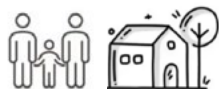
Hieronder staat een beknopte weergave van het proces, de gemene deler van alle input, hoe we die waar mogelijk verwerkt hebben in het plan en de aandachtspunten voor het vervolg. In het participatiejournaal, toegevoegd als bijlage, staat een uitgebreid overzicht van onze participatiestrategie, alle communicatie-uitingen en de input die we hebben opgehaald.

ROUTEKAART PARTICIPATIE



WAT HEBBEN WE GEHOORD?

De gemene deler



Dorps en
landelijk wonen

Dorps en landelijk wonen

Inwoners waarderen het dorpse karakter van De Knipe. Jongeren die er geboren zijn geven aan dat ze er het liefst hun eerste woning willen huren of kopen. Knypsters die vertrokken zijn, keren graag terug. En 'ouderen' blijven er graag wonen. Het zijn een paar voorbeelden uit de reacties die we de afgelopen periode kregen. Tegelijkertijd zoeken inwoners naar het dorpse gevoel, de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, bijvoorbeeld tijdens een ommetje of ergens in het 'hart van het dorp'. Qua wonen is een goede mix belangrijk: voor starters én ouderen, huur en koop en in verschillende woningtypologieën. Hierdoor ontstaat er doorstroming in het dorp. Ook is er vraag naar vrije kavels en voorrang voor Knypsters. Een deel van de omwonenden geeft aan behoefte te hebben aan zoveel mogelijk behoud van rust en uitzicht. De roep om het dorpse gevoel te versterken met de nieuwbouw is groot. Enerzijds door samenhang te creëren en anderzijds door een tikkeltje eigengereidheid toe te voegen, wat zorgt voor herkenbaarheid. Oud wordt verbonden met nieuw en andersom.



Verbindend
landschap

Verbindend landschap

Groen, water, bomen, ontmoetingsplekken en ommetjes. Een landelijke sfeer. Het zijn de meest genoemde steekwoorden tijdens de verschillende participatiemomenten met dorpsbewoners en woningzoekenden. Een deel van deze thema's wordt nu gemist in het dorp of juist gewaardeerd, denk aan de functie van de Broerderij. Direct omwonenden zien groen en water als een natuurlijke 'buffer' tussen bestaand en nieuw. Het landschap, passend bij de ondergrond en met gebiedseigen flora en fauna, kan zorgen voor verbinding tussen de omliggende bebouwing en de nieuwe leefomgeving, maar bovenal tussen de huidige en toekomstige bewoners.



Veilig van, naar én
rondom huis

Veilig van, naar én rondom huis

De grootste zorgen van omwonenden zijn gekoppeld aan verkeer en mobiliteit. In de huidige situatie beleven omwonenden en bewoners de Meyerweg als druk. Datzelfde sentiment heerst bij de aansluiting van de Meyerweg op de Houtkampswyk en Anne Hanzeswyk. Daarnaast worden de straten in de Anne Hanzeswyk als smal ervaren en dat wordt versterkt door de geparkeerde auto's langs de weg. Nieuwe woningen, waar absoluut behoefte aan is, betekent meer verkeersbewegingen, zowel wandelend, fietsend als met de auto en het openbaar vervoer. De toegang tot de nieuwe leefomgeving, de inrichting van de nieuwe wegen en zorgen voor voldoende parkeergelegenheid zijn belangrijke aandachtspunten. Veilig van, naar én rondom huis is het credo.

HOE VERWERKT IN HET PLAN?

Welke acties hebben we hieraan gekoppeld?

1. DORPS EN LANDELIJK WONEN

- Ruimtelijke, dorpse opzet met uitzicht op groen of water.
- Een mix van woningen voor jong én oud(er), zodat er sociale samenhang ontstaat.
 - Toevoeging goedkope koopwoningen voor starters.
- Behoud van de locatie van de huidige Broerderij als groene plek in het gebied.
- Uitbreiding van het dorp, in plaats van een dorpje op zich.

2. VERBINDEND LANDSCHAP

- Groene zone als verbindende overgangszone tussen bestaande bebouwing en nieuwe leefomgeving.
- Landschap met gebiedseigen flora en fauna.
- Een centrale groene (of groenblauwe) ontmoetingsplek.
- Een ommetje dat aansluit op de bestaande wandelstructuur.

3. VEILIG VAN, NAAR ÉN RONDOM HUIS

- Minimaal twee ontsluitingen, voor gemotoriseerd verkeer en calamiteiten
- Voldoende parkeergelegenheid bij huis.
- Veilige routes voor wandelaars en fietsers.



Aandachtspunten vervolg

Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten zijn er aandachtspunten voor het vervolg gegeven. Deze worden benoemd in het hoofdstuk Ontwikkelstrategie.

6. Woningbouw programma

Een thuis voor huidige en nieuwe inwoners van De Knipe. Voor alle leeftijden en verschillende inkomens. Huur en koop. Passend bij het karakter van het dorp. Hieronder schetsen we de totstandkoming van het woningbouwprogramma van De Knipe-West.

Voor een goed beeld van de marktvraag is er een marktanalyse uitgevoerd. Hierin is onder meer gekeken naar de woningvraag in de gehele gemeente Heerenveen voor de periode 2025-2040. Hieruit blijkt dat er een grote verhuiscapaciteit is en dat er meer vraag is dan naar verwachting de aankomende jaren wordt ingevuld. Aanvullend daarop is gekeken naar de huidige opbouw van het dorp. Deze informatie hebben we verfijnd met de input uit de verschillende participatiemomenten.

Participatie

Vanuit het dorp is er al jarenlang een roep om nieuwe woningen. Dit bleek ook tijdens de verschillende participatiemomenten. Dorpsbewoners in alle leeftijden gaven aan geïnteresseerd te zijn in een nieuwe woning. Doordat er al ruim 20 jaar geen woningen gebouwd zijn in De Knipe, is de woningmarkt nagenoeg op 'slot' gekomen. Voor de jongste generatie inwoners van De Knipe is er daardoor weinig kans om een eerste huis te kopen of te huren. Hierdoor gaan ze noodgedwongen weg uit het dorp of blijven ze thuis wonen. Voor de 'oudere generatie' is er daarnaast weinig gelegenheid om te verhuizen naar een kleinere woning, omdat dit aanbod er amper is. Hierdoor is de doorstroming binnen het dorp nagenoeg stil komen te staan. Naast

starterswoningen en 'kleinere' woningen voor senioren is er veel behoefte aan vrijstaande woningen en vrije kavels. Het versterken van dit dorpsgevoel, het zorgen voor meer samenhang en centrale plekken in de wijk is zijn een aantal van de meest gehoorde verzoeken tijdens de participatiemomenten. In de volgende fase werken we de toekomstige 'identiteit' van De Knipe-West verder uit.

Prijssegmentatie en woonprogramma

Het samenstellen van het woonprogramma is een nauwkeurige puzzel, met een flink aantal puzzelstukjes. De basis is de afgesproken prijssegmentatie met de gemeente Heerenveen, zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst:

- 30% goedkoop (sociale huur en/of goedkope koop tot 250.000 euro v.o.n.)*
- 30% betaalbare koop (250.000-355.000 euro v.o.n.)*
- 40% (middel)dure koop (vanaf 355.000 euro v.o.n.)*

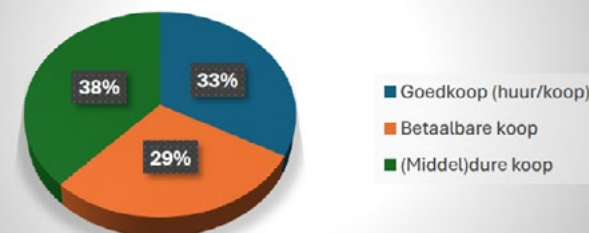
*Prijspeil januari 2023

- Bovenstaande prijssegmentatie was het uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek. Onder meer op basis hiervan zijn we op een woningaantal van 84 woningen uitgekomen, plus de bestaande woning aan Meyerweg 97 die nieuw in het plangebied terugkomt.
- Voor het toevoegen van extra woningen boven het minimaal benoemde aantal in de Woonstrategie zien we kansen op basis van de marktvraag. De vraag naar woningen is groot, in De Knipe, Heerenveen en omgeving. Met het toevoegen van extra woningen wordt antwoord gegeven aan deze grote vraag.
- De locatie biedt redelijkerwijs ruimte en mogelijkheden om dit aantal woningen binnen de ruimtelijke

kaders te realiseren, passend bij het karakter van het dorp.

- De Gemeente en Woonfriesland hebben in hun prestatieafspraken afgesproken om tot en met 2030 circa 24 sociale huurwoningen te realiseren in De Knipe.
- De gewenste mix met 30% van de woningen in het goedkope segment is met dit gegeven niet mogelijk binnen het in de Woonstrategie benoemde minimale aantal van 50 woningen.
- Naast sociale huur is er veel behoefte aan sociale/goedkope koop voor met name de jongere doelgroep. Zonder in te willen boeten op de prestatieafspraken tussen Gemeente en Woonfriesland wordt uitgegaan van 22 sociale huurwoningen en 6 goedkope koopwoningen. Het aandeel goedkoop bedraagt daarmee 33% in plaats van 30%.
- Uit de participatiemomenten is tevens naar voeren gekomen dat er behalve sociale huur ook vraag is naar vrije kavels, levensloopbestendige woningen, vrijstaande huizen en twee-onder-een-kap-woningen in het dure segment. Extra woningen bieden meer mogelijkheden om binnen ieder segment (goedkoop, betaalbare koop en dure koop) een divers aanbod te genereren.

Prijscategorieën woningbouw op basis van 84 woningen



Naast de sociale huurwoningen zijn er aanvullend goedkope koopwoningen toegevoegd omdat dit een nadrukkelijke wens was uit de participatie. Hierdoor is er een gemêleerd woonprogramma ontstaan voor jong en oud, met hogere en lagere inkomens. Met dit programma kan de doorstroming binnen het dorp tot gang komen.

Voorrang inwoners

Een veelgestelde vraag tijdens de participatiebijkomsten was of inwoners van De Knipe voorrang konden krijgen bij de verkoop van de woningen. Vanwege de grote vraag naar woningen is de vrees dat woningen terecht komen bij woningzoekenden van buiten De Knipe. Vanuit BPD en Kuin is aangegeven dat dit signaal mee wordt genomen in het vervolgtraject. Gezien de huidige status van het project, is hierover nog geen eenduidig antwoord te geven. Er wordt onderzocht op welke wijze een toewijzingsprocedure kan worden ingericht die zoveel mogelijk recht doet aan positie van de huidige inwoners van De Knipe. Hierbij denken we er bijvoorbeeld aan om inwoners van De Knipe voorrang te geven met behulp van een pre-sale.

Voor wat betreft de toewijzing van de huurwoningen wordt aangesloten bij het reguliere toewijzingsysteem van WoonFriesland.

Sfeerimpressies type woningen



Vrijstaande woningen



Rijwoningen



Twee-onder-een-kapwoningen



Rug-aan-rugwoningen

7. Stedenbouw en landschap

Voor een goede stedenbouwkundige opzet is het essentieel om een gegronde analyse van het gebied te maken. Dit is vervolgens gecombineerd met de hiervoor benoemde uitgangspunten en input uit participatie in een eerste ruimtelijke uitwerking.

7.1 ANALYSE

Om de nieuwe ontwikkeling in De Knipe zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het DNA van de plek, hebben we een ruimtelijke analyse gedaan van het dorp in het algemeen en het onderzoeksgebied specifiek, het complete WVG-gebied.

Bereikbaarheid

De Knipe-West ligt vlakbij Heerenveen. Op slechts 200 meter afstand, ligt aan de Meyerweg, de bushalte Tramweg. Het station Heerenveen ligt op 12 minuten fietsen. De Knipe-West is goed bereikbaar voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer.

De belangrijkste recreatieve locaties rondom De Knipe zijn recreatieplas De Zestien Roeden in het noorden, museum Belvédère in het westen en het Oranjewoud in het zuiden. Er lopen recreatieve fiets- en wandelroutes van en naar deze locaties. De Knipe-West ligt op fietsafstand van deze locaties.



Groenblauwe structuren

De waterstructuur ten noorden en ten zuiden is uniek. Ten zuiden is een ruim landgoederenlandschap zichtbaar, waar veel horizontale watergangen te zien zijn met veel ruimte ertussen. Ten noorden ligt een strakke strokenverkaveling, met langgerekte sloten dicht bij elkaar. Deze kwaliteiten kunnen versterkt worden bij een dorpsuitbreiding.

Het bebouwingslint van de Meyerweg is cultuurhistorisch belangrijk en kenmerkend voor De Knipe. Aan dit lint liggen twee kerken, waarvan één direct tegenover het plangebied. Bij een uitbreiding van De Knipe is het belangrijk voor het DNA van het dorp om het bebouwingslint van de Meyerweg in haar waarde te laten, bijvoorbeeld door voldoende fysieke afstand te bewaren tot het lint.

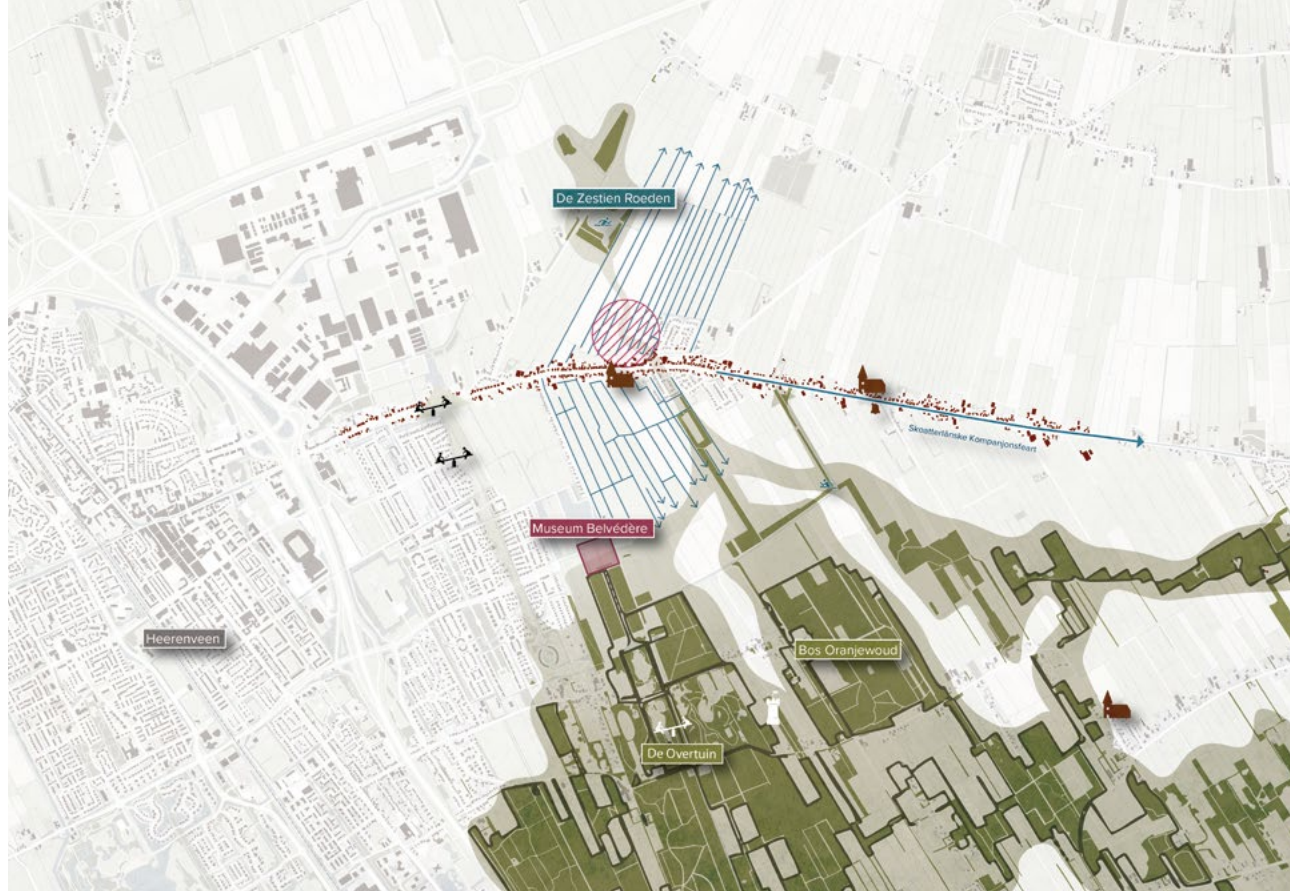
Tegen het plangebied aan ligt 'De Broerderij'. Dit is een lokale, kleinschalige tuinderij voor groenteteelt en fruitbomen. Ze verbouwen groente en fruit op een duurzame, biologische manier, en verkopen hun oogst lokaal in De Knipe.

Geomorfologie

De Knipe bevindt zich ten noorden van een oude dekzandrug, op lager gelegen gebied. Op de zuidelijke dekzandrug ligt het bosrijke Oranjewoud. Ten noorden ligt een open agrarisch landschap. Kenmerkend voor de veenvlakte waarin het gebied ligt is het agrarisch landschap van langgerekte sloten, die uitkomen bij een bebouwingslint. Deze eigenschap is een belangrijke waarde voor het DNA van De Knipe-West.

Klimaatadaptatie - risico water op straat

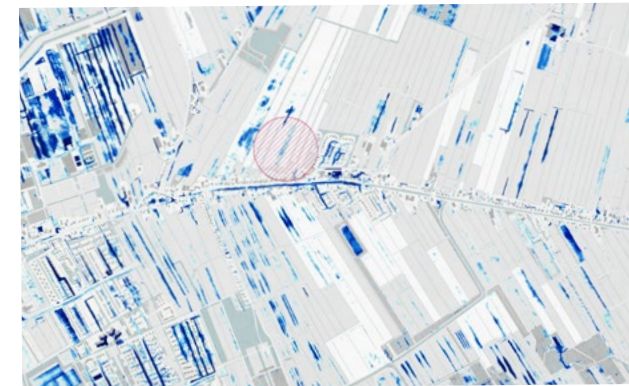
De Knipe krijgt door het veranderende klimaat in de toekomst mogelijkwerijs te maken met wateroverlast, zowel aan de Meyerweg als in de wijken achter het lint. Uit de gesprekken met omwonenden is gebleken dat er momenteel al wateroverlast wordt ervaren na een extreme bui. Een natuurinclusief en duurzaam ontwerp van de buitenruimte kan een bijdrage leveren aan de klimaatbestendigheid van het dorp. Het is belangrijk om - in ieder geval binnen de nieuwe ontwikkeling - voldoende ruimte te reserveren voor wateropvang en -afvoer.



Groenblauwe structuren



Geomorfologie



Klimaatadaptatie

7.2 RUIMTELIJKE PRINCIPES

Uit de analyse over het dorp en het plangebied zijn een zestal thema's voortgekomen. Deze thema's vormen de groene draad van het ruimtelijk raamwerk.

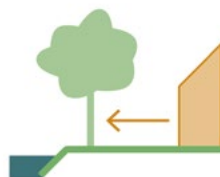
Het karakteristieke strokenlandschap met lange sloten op korte afstand van elkaar is een belangrijk bestaand element en wordt als dragend principe in het ontwerp meegenomen. Vanuit bewoners is er de wens voor het maken van een ommetje door het dorp. Hier kan deze ontwikkeling aan bijdragen door het gebied doorwaadbaar te maken voor langzaam verkeer en groene speel-en ontmoetingsplekken te realiseren. Zowel de woningen als de openbare ruimte wordt ontworpen voor een diverse mix aan doelgroepen.



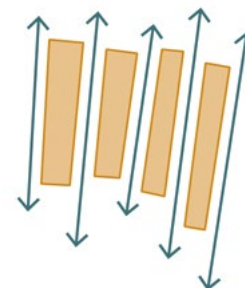
Een toekomstbestendige, klimaatadaptieve leefomgeving



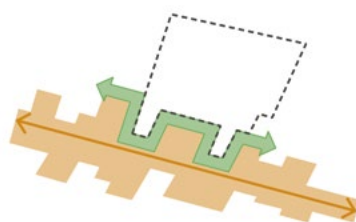
Een woonomgeving voor een diverse mix aan doelgroepen



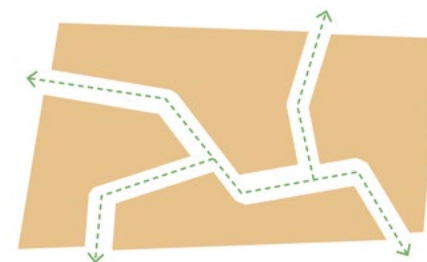
Sterke relatie tot groen-blaue omgeving



Aansluitend op kenmerkend strokenlandschap



Groene aansluiting op bebouwing bestaand lint Meyerweg



Doorwaadbaar voor wandelen en fietsen

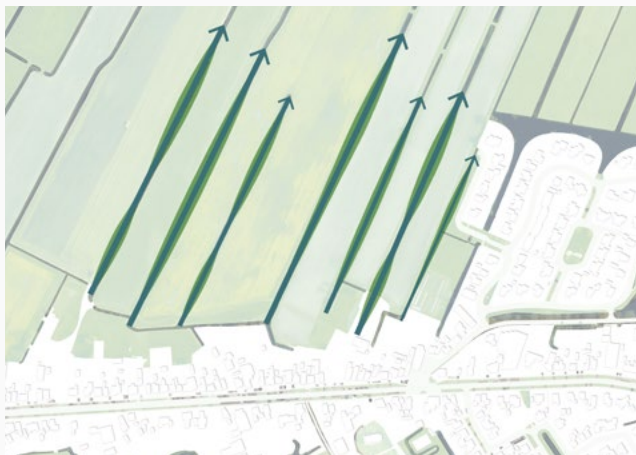
Van oost naar west

In de eerste maanden van 2025 zijn twee denkrichtingen onderzocht voor de ligging van het plangebied. Er is onderzocht om aan te sluiten op het bestaande stedelijke gebied aan de zuidzijde of aan de oostzijde. In beide denkrichtingen wordt aangesloten op de landschappelijke richting en structuur en een groene overgangszone langs het plangebied gerealiseerd met de Broerderij als groene plek.

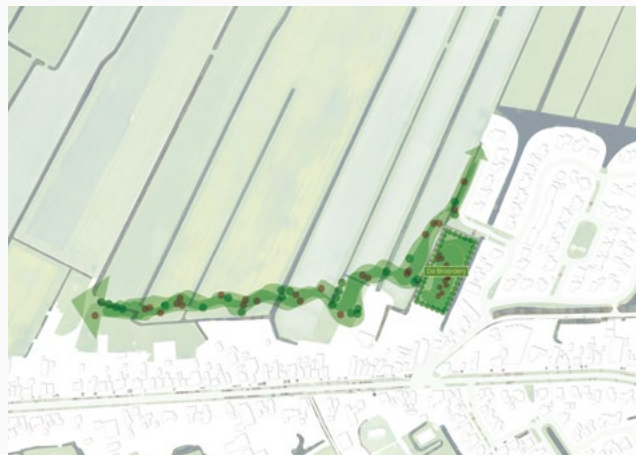
Er is een keuze gemaakt voor de aansluiting aan de oostzijde. De keuze voor de oost-variant zorgt voor een compactere uitbreiding dan de zuid-variant. De oost-variant sluit op logische wijze aan op de landschappelijke richting, de naastgelegen wijken en wordt op een natuurlijke manier begrensd door een bestaande watergang. De zuid-variant zou de landschappelijke richting juist doorbreken en krijgt een onlogische begrenzing aan de noordzijde. Er hoeft voor deze uitbreiding bovendien maar één aansluiting op de Meyerweg te worden gerealiseerd in plaats van twee, waarvan één zou aansluiten op het 50 km/u-deel van de Meyerweg.



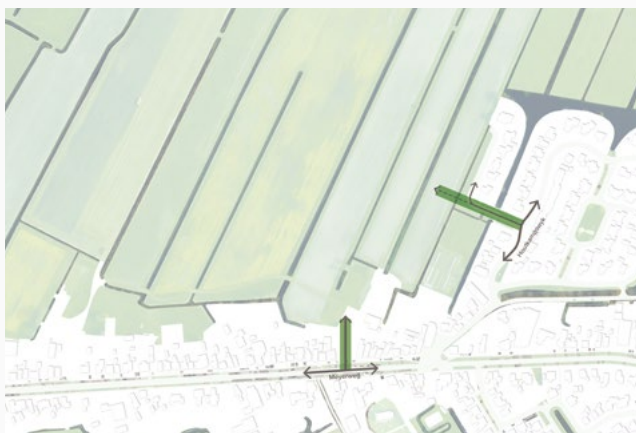
Aansluiten op bestaand stedelijk gebied oost



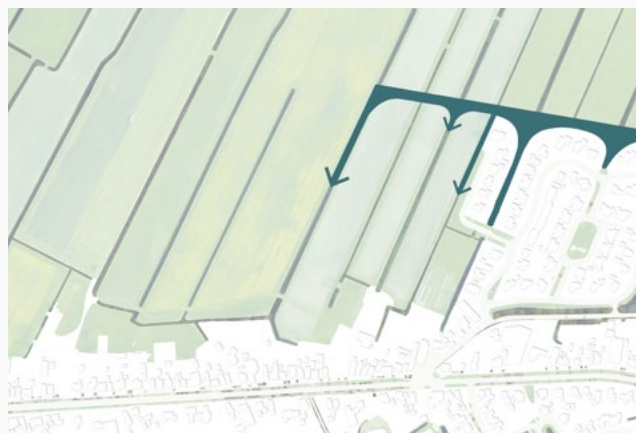
Aansluiten landschappelijke richting en structuur



Groene overgangzones langs onderzoeksgebied, behoud Broerderij als groene plek



Ontsluitingen



Waterpatroon afronden

Het aansluiten op de kenmerkende landschappelijke richting en structuur plus het creëren van een groene aansluiting op het bestaande historische bebouwingslint aan de Meyerweg zijn belangrijke principes. Op de afbeeldingen hieronder is te zien hoe deze twee principes uitgewerkt zijn.

De hoofdontsluiting voor De Knipe-West komt aan de Meyerweg-Oost, met een calamiteitenontsluiting aan de Anne Hanzeswyk. Om te zorgen voor eenheid en verbinding wordt het water van de Houtkampswyk voortgezet en afgerond aan de westzijde van het plangebied.

7.3 RUIMTELIJK RAAMWERK

De Knipe-West wordt een groene woonomgeving, passend bij de landelijke en dorpse omgeving van De Knipe. De watergangen aan de randen van het plangebied worden verbreed en beleefbaar gemaakt als landschappelijk element. In deze opzet is ruimte voor 84 woningen plus de bestaande woning aan Meyerweg 97. Het perceel van deze woning wordt gebruikt om de aansluiting op de Meyerweg nog beter in te passen. Richting het open agrarisch landschap aan de noordzijde wordt een lagere bebouwingsdichtheid gerealiseerd, waardoor een natuurlijke overgang tussen dorp en landschap ontstaat. Op verschillende plekken zijn doorzichten/uitzichtpunten gemaakt over het landschap. Deze zijn met elkaar verbonden via een wandelroute die langs verschillende groene speel- en ontmoetingsplekken gaat. Deze route verbindt de Houtkampswyk met de Meyerweg en maakt zo een ommetje door De Knipe mogelijk.







Uitzichtpunt over agrarisch landschap



Dorps wonen aan het groen



Groene speel- en ontmoetingsplek



Dorpse groene openbare ruimte



Landelijk wonen



Een natuurlijke en biodiverse leefomgeving



Ruimte voor een ommetje De Knipe-West



Groene aansluiting op de bebouwing bestaand
lint Meyerweg

VERSCHILLENDE PROEFVERKAVELINGEN MET EENZELFDE PROGRAMMA



LEGENDA

- Rug-aan-rug woningen
- Rijwoningen
- 2+1-kap woningen
- Vrijstaande woningen / vrije kavels

Let op: deze proefverkavelingen zijn geen definitieve verbeeldingen van het programma. Het stedenbouwkundig plan wordt in een verdere fase uitgewerkt



8. Mobiliteit

Veilig, van, naar én rondom huis. Dat is het credo bij de ontwikkeling van De Knipe-West. Op basis van gesprekken met dorpsbewoners en omwonenden, gemeentelijk beleid en onderzoek, is er een eerste uitwerking gemaakt van verkeer en parkeren.

8.1 VERKEERSONTSLUITINGEN

Het uitgangspunt vanuit de gemeente is dat er 2 ontsluitingen komen, in verband met calamiteiten. De hoofdontsluiting van De Knipe-West komt aan de Meyerweg. De verkeersontsluiting via de Anne Hanzeswyk is puur voor calamiteiten en langzaam verkeer (fiets en wandelaar). Hiervoor is om de volgende redenen gekozen. Ten eerste blijkt uit verkeersonderzoek dat de Meyerweg het toevoegen van extra woningen verkeerskundig aan kan. Daarnaast zorgt het voor een snelle afwenteling van het verkeer. In de volgende fase, na het haalbaarheidsonderzoek, worden de verkeersontsluitingen ontworpen, waarbij direct omwonenden betrokken worden.

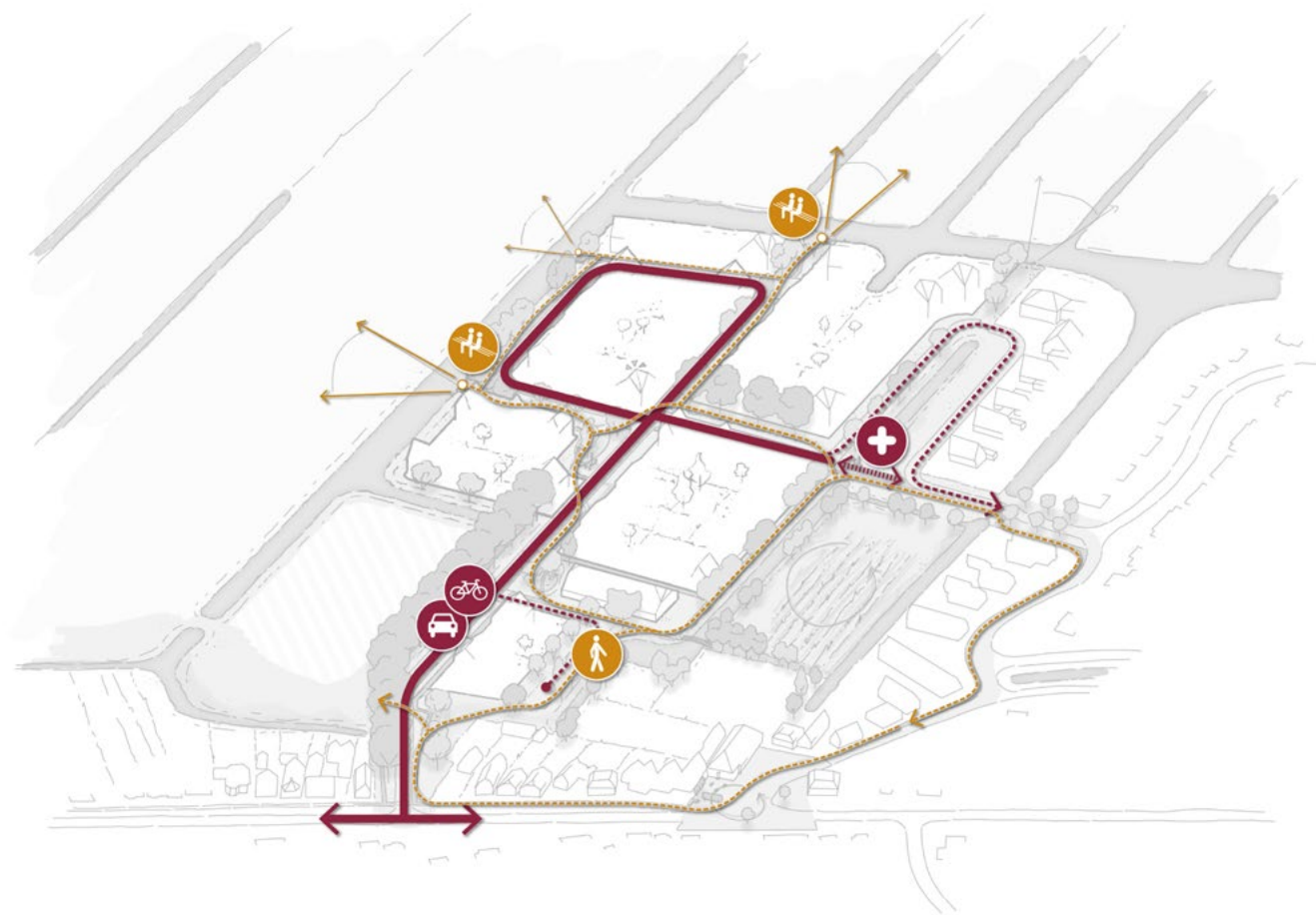
8.2 WANDELAARS EN FIETSERS

In De Knipe-West komen dorpsse straten, passend bij de sfeer van De Knipe, met een duidelijk ander profiel dan bijvoorbeeld de Meyerweg. De wijk wordt doorwaadbaar voor voetgangers met wandelroutes door het hele plangebied. Aan de randen van de wijk

komen deze wandelpaden uit op uitzichtpunten over de polder. Door De Knipe-West komt een route die de Meyerweg verbindt met de Houtkampswyk, waardoor er een ommetje door het dorp ontstaat. Binnen het plangebied loopt dit ommetje langs meerdere groene speel- en ontmoetingsplekken.

8.3 PARKEREN

Voor de parkeervraag zijn de parkeernormen van de gemeente Heerenveen aangehouden. Parkeren voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgelost. Zo wordt voorkomen dat de parkeerdruk in omliggende straten verhoogd wordt. De precieze vorm van het parkeren wordt in de volgende fase uitgewerkt.



9. Duurzaamheid

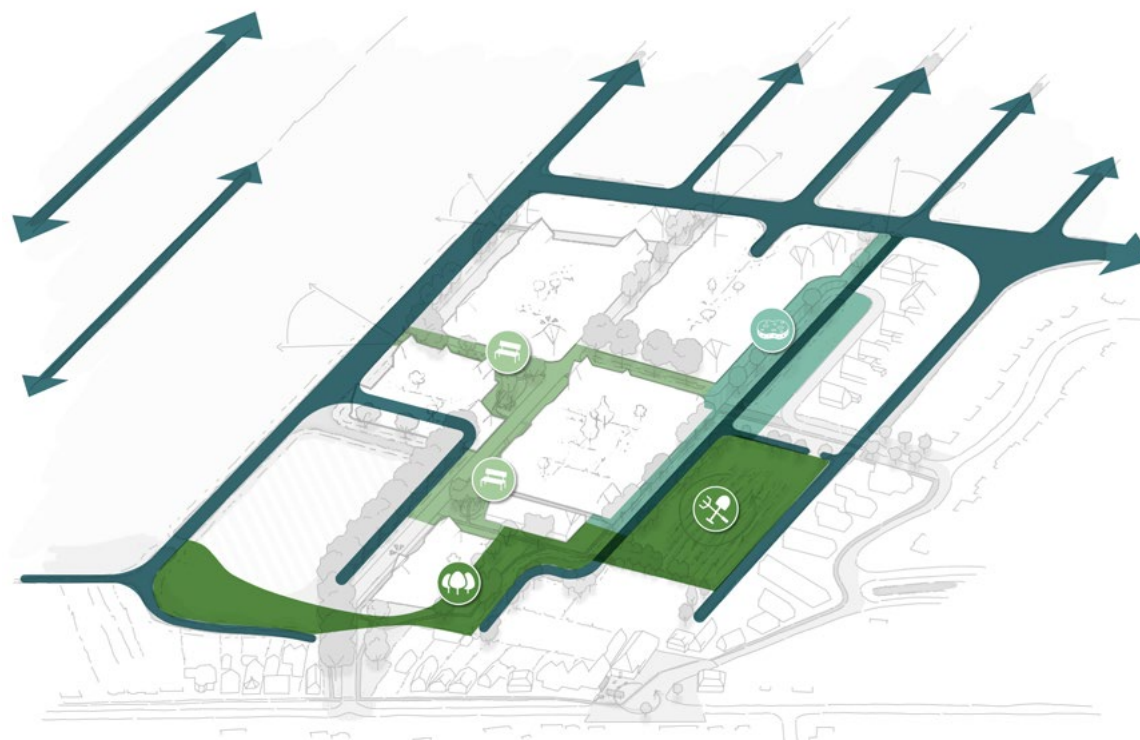
De Knipe-West wordt een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving. Dat weerspiegelt zich in het ruimtelijk raamwerk.

Er wordt een groene overgangszone gemaakt tussen het bestaande lint aan de Meyerweg en de nieuwe wijk. Deze zone zorgt voor verbinding tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en vormt een groene, schaduwrijke plek binnen het dorp.

Binnen De Knipe-West komen er verschillende groene speel- en ontmoetingsplekken. Hier is onder meer aandacht voor wateropvang en voldoende schaduw door bomen om hittestress tegen te gaan. Tevens dragen dit soort groene plekken bij aan lokale biodiversiteit en sociale cohesie binnen het dorp.

Klimaatadaptatie

Bestaande poldersloten aan de randen van het plangebied worden verbreed. Zo worden ze beter beleefbaar als landschappelijk element en dragen ze bij aan opvang en afvoer van hemelwater. De ruimte tussen de Anne Hanzeswyk en het plangebied wordt ingericht als klimaatadaptieve groene zone. Hier wordt extra aandacht besteed aan het verbreden van de watergangen en het maken van flauwe, natuurvriendelijke oevers met bijpassende, bij voorkeur inheemse, beplanting.



10. Omgevingsaspecten

Om een goed beeld te krijgen van de verschillende (milieu)aspecten zijn deze onderzocht om de haalbaarheid te toetsen. Uit de quickscans blijkt dat de meeste seinen op groen staan. Voor enkele aspecten wordt vervolgonderzoek gedaan in de volgende fase, maar hiervan wordt niet verwacht dat het een belemmering is voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

ASPECT	HAALBAARHEID	KORTE TOELICHTING
Omgevingstoets		Ruimtelijke procedure nodig; potentie om goed aan te sluiten bij opgaves en ambities.
Ecologie		Natuurtoets nodig; mogelijke vertraging door beschermde soorten.
Stikstof		Stikstofberekening nodig; mogelijke gevolgen voor uitvoering en programma.
Bodemkwaliteit		Bodemonderzoek nodig; aandacht voor asbest.
Archeologie		Archeologisch onderzoek nodig; karterend onderzoek aanbevolen.
Cultuurhistorie		Rekening houden met cultuurhistorische elementen in stedenbouwkundig ontwerp.
Veiligheid		Geen risicobronnen aanwezig; nadere beschouwing waarschijnlijk niet nodig.
Geluid		Geluidsonderzoek nodig; mogelijke maatregelen noodzakelijk.
Milieuzonering		Onderzoek nodig om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen.
Waterhuishouding		Waterbelangen moeten worden gewogen; toename verharding.
Luchtkwaliteit		Nader onderzoek waarschijnlijk niet nodig.
Lichthinder		Aspect meenemen; nadere beschouwing niet noodzakelijk.
Gezondheid		Door verwijderen van agrarische opstallen geen vervolg noodzakelijk.
Kabels & leidingen		KLIC-melding geeft inzicht; geen drukte in de ondergrond.
Verkeer & parkeren		Onderzoek naar verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte nodig.
Wateroverlast		Rekening houden met wateropvang; toename verharding.
Hittestress		Aspect meenemen in planontwikkeling; gebruik van lichte kleuren, groen en water.
Droogtestress		Aspect meenemen in planontwikkeling; waterretentie aanbevolen.
Overstromingsrisico		Kans op overstroming minimaal; kritieke functies op hoger niveau plaatsen.
Ontpofbare oorlogsresten		Beknopt oriënterend onderzoek aanbevolen.

Hieronder staat een toelichting op een aantal omgevingsaspecten.

Ecologie en stikstof

Voor het aspect ecologie is een natuurtoets uitgevoerd om een goed beeld te krijgen van de (beschermde) natuurwaarden die in de (directe) omgeving aanwezig (kunnen) zijn. Op basis van bevindingen wordt getoetst of het voldoet aan de kaders van de Wet Natuurbescherming. Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat er mogelijke broedplaatsen zijn voor de huismus, boombewonende vleermuizen, kleine marterachtigen, ringslang, grote modderkruiper en libellen. Hier wordt nader onderzoek voor uitgevoerd. Daarnaast zal een aantal mitigerende maatregelen getroffen moeten worden voor de inrichting van het gebied.

In deze fase moet onderzocht worden of de ontwikkeling significant negatieve gevolgen op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kan hebben. Dit wordt onder andere aangetoond doordat een ontwikkeling op zichzelf niet leidt tot een toename in stikstofdepositie door middel van de AERIUS Calculator. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Archeologie

Voor het aspect archeologie is een bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting

voor het plangebied scherp te stellen. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er resten uit het laat-paleolithicum-bronstijd worden verwacht. Op basis daarvan wordt een veldonderzoek met boringen geadviseerd. Dit onderzoek wordt in de vervolgfase uitgevoerd. De kans dat eventuele archeologische vondsten de beoogde woningbouw in de weg staan, wordt klein geacht.

Bodem

In het plangebied is een verkennend (water) bodemonderzoek in combinatie met verkennend asbestonderzoek uitgevoerd met als doel het vaststellen van de actuele kwaliteit van de (water) bodem en het grondwater. De resultaten van het bodemonderzoek staan woningbouw niet in de weg.

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten aanwezig. Van de bedrijfsactiviteiten heeft het grootste deel geen overlap met het plangebied. Direct aan de grens van het plangebied (ten zuiden) liggen bedrijfsactiviteiten waarbij de zone een overlap heeft met het plangebied. Het gaat hierbij om agrarische bedrijfsactiviteiten. De van invloed zijnde agrarische bedrijfsactiviteiten betreffen echter twee boerderijen die inmiddels gesloopt zijn en waarvan de zonering zal komen te vervallen. Milieuzonering zal toekomstige woningbouw niet in de weg staan.

Geluid

In de vervolgfase zal er een onderzoek gedaan worden naar het geluid afkomstig van de omliggende wegen. Om woningbouw mogelijk te maken nabij

de geluidbronnen zijn mogelijk maatregelen noodzakelijk aan bron, overdracht en/of ontvanger. Op basis van de uitgevoerde quickscan is het aspect geluid geen belemmering voor woningbouw.

Verkeer

Voor de verkeerstoets zijn 50 tot 100 woningen aangehouden, zodat er een bandbreedte is waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden. De bandbreedte van het aantal voertuigbewegingen voor deze ontwikkeling ligt tussen de 359 en 806 voertuigbewegingen per werkdag. Door de extra verkeersgeneratie die ontstaat zal een veilige ontsluiting en passende rijsnelheid op de Meyerweg gecreëerd moeten worden. Daarbij zou een calamiteitenontsluiting bij de Anne Hanzeswijk toegevoegd kunnen worden. Dit sluit aan bij de richtlijnen van het gemeentelijk beleid, waarbij één hoofdontsluiting en één calamiteitenontsluiting het uitgangspunt zijn. De verkeersstijging leidt niet tot significante conflicten. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de impact op verkeersveiligheid beperkt is. In samenwerking met de stedenbouw- en verkeerskundige zal een veilige verkeersontsluiting worden ingericht. Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase.

Riool

In de volgende fase wordt het rioleringssysteem onderzocht en geanalyseerd.

11. Ontwikkel strategie

In dit haalbaarheidsonderzoek is de globale haalbaarheid van woningbouw in De Knipe-West onderzocht. Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek door het college van burgemeester en wethouders en vervolgens de gemeenteraad kan de volgende stap gezet worden: het wijzigen van het Omgevingsplan. De vervolgstappen tot en met de bouw worden hieronder geschetst.

Plangebied

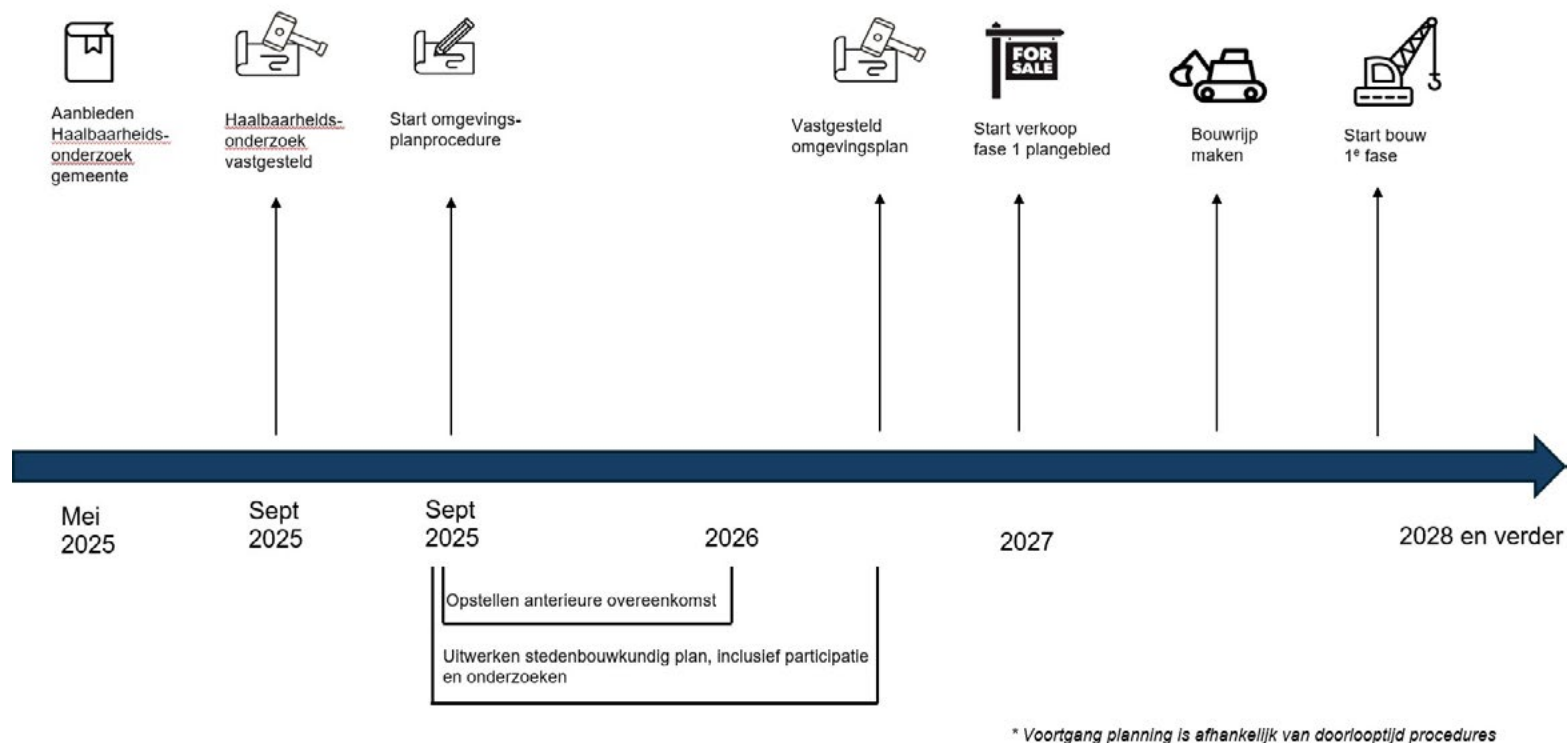
Met de vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek is het plangebied voor De Knipe-West gedefinieerd. Binnen het plangebied hebben we een onderzoeksgebied gemarkeerd. Dit houden we als slag om de arm voor de precieze uitwerking in de volgende fase, als blijkt dat we meer ruimte nodig hebben, bijvoorbeeld voor water, wonen, infra of andere planaspecten.

Financiële haalbaarheid

Op basis van voorliggend haalbaarheidsonderzoek hebben we de haalbaarheid globaal getoetst. Hiervoor zijn we uitgegaan van de onderliggende onderzoeken en de ondertekende intentieovereenkomst met het afgesproken woonprogramma. Uit de doorrekening op hoofdlijnen blijkt dat de woningbouwontwikkeling in De Knipe-West financieel haalbaar is.



PROCES EN PLANNING



Vervolproces en planning

Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek wordt gestart met de planvorming voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan en vervolgens de omgevingsvergunningprocedure. In deze fase wordt ook de anterieure overeenkomst gesloten, inclusief kostenverhaalafspraken. Hieronder staat op hoofdlijnen het vervolgproces en de planning geschetst, met de bijbehorende producten.

Participatie en communicatie

Voor de totstandkoming van het haalbaarheidsonderzoek is er een participatieproces geweest met belanghebbenden en belangstellenden. In de volgende fases worden belanghebbenden en belangstellenden eveneens betrokken op een aantal thema's. Daarnaast zal er geïnformeerd worden over de voortgang. Het participatie- en communicatietraject in de volgende fase bestaat onder meer uit de volgende punten:

- Informeren over voortgang woningbouwontwikkeling De Knipe-West.
- Klankbordgroep verkeer met direct omwonenden van de verkeersontsluitingen.
- Meedenken over inrichting openbare ruimte, spelen en dorpsgevoel (identiteit) met huidige en toekomstige bewoners.
- Meedenken door mogelijke toekomstige bewoners over wonen in De Knipe-West.

Colofon

In opdracht van BPD

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
Kuin Vastgoedontwikkeling

In samenwerking met

Gemeente Heerenveen

Stedenbouw en landschap

IMOSS

Fotografie

Ronald Zijlstra

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Mocht u bezwaar hebben tegen het gebruik van beelden, waar u aanspraak op maakt, dan vragen we u contact op te nemen met BPD of Kuin.

Bijlagen

→ Participatiejournaal

→ Onderzoeken ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek

Meer informatie

<https://ontwikkeling-deknipe-west.nl>

