



# IMOSS

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

IN OPDRACHT VAN:



DE KNIPE-WEST, DO STEDENBOUWKUNDIG ONTWIKKELPLAN

29 APRIL 2026

<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>36</b>
<b>BELEID EN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>4</b>	<b>PROCES EN ORGANISATIE</b>	<b>37</b>
<b>PARTICIPATIE</b>	<b>5</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>39</b>
<b>DE KNIPE-WEST IN 2030</b>	<b>8</b>	TECHNISCH STEDENBOUWKUNDIG PLAN .....	39
<b>WOONPROGRAMMA</b>	<b>9</b>	PROFIELEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	46
<b>STEDENBOUW, LANDSCHAP EN BEELDKWALITEIT</b>	<b>10</b>	PARTICIPATIEJOURNAL.....	54
UITGANGSPUNTEN.....	10		
VISIE.....	11		
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT .....	12		
STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	13		
LANDSCHAP .....	14		
GROEN- EN WATERSTRUCTUUR .....	14		
DORPSE GROENE STRATEN EN PLEKKEN .....	16		
KLIMAATADAPTIEVE GROENBLAUWE RAND .....	18		
GROENE OVERGANGSZONE .....	20		
HET OMMETJE .....	22		
<b>MOBILITEIT</b>	<b>25</b>		
BEREIKBAARHEID.....	25		
DORPSE STRAAT .....	26		
PARKEREN .....	28		
VERKEERSONTSLUITINGEN.....	30		
AANSLUITING MEYERWEG .....	31		
LANGZAAM VERKEERSONTSLUITING ANNE HANZESWYK .....	33		
INFORMELE AANSLUITING ANNE HANZESWYK EN CALAMITEITEN			
ONTSLUITING .....	34		

# INLEIDING

Woningbouw in De Knipe: er is al langere tijd behoefte aan. Dit bleek onder meer uit de woningbouwstrategie Heerenveen Groeit, de herhaalde oproep uit het dorp in het verleden en ook zeker tijdens het participatietraject voor het haalbaarheidsonderzoek en het stedenbouwkundig ontwikkelplan over woningbouw in De Knipe-West. Er werd actief meegedacht door direct omwonenden, dorpsbewoners, inclusief belangstellenden en stakeholders.

In juni 2025 werd het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen. Aansluitend is door BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling de handschoen opgepakt voor de verdere uitwerking van de nieuwe leefomgeving in De Knipe-West. Voorliggend stedenbouwkundig ontwikkelplan is de vervolgstap ter voorbereiding op de ruimtelijke procedure.

Met de totstandkoming van dit stedenbouwkundig ontwikkelplan voor De Knipe-West is er, samen met de buurt en dorpsbewoners, kleur gegeven aan de uitbreiding van De Knipe. Belangrijke thema's waar we invulling aan gegeven hebben zijn dorps en landelijk wonen, verbindend landschap en veilig van, naar en rondom huis. In dit stedenbouwkundig ontwikkelplan leest u hier meer over. Passend bij het DNA van de plek én het dorp. Natuurlijk, verbindend en gemoedelijk. Welkom in De Knipe-West!



# BELEID EN UITGANGSPUNTEN

WONINGBOUWSTRATEGIE  
HEERENVEEN GROEIT/  
DORPSVISIE DE KNIPE



OKTOBER 2023

INTENTIEOVEREENKOMST



NOVEMBER 2024

HAALBAARHEIDS-  
ONDERZOEK



JUNI 2025

STEDENBOUWKUNDIG  
ONTWIKKELPLAN EN  
BEELDKWALITEITSPLAN



FEBRUARI 2026

RUIMTELIJKE  
PROCEDURE



JUNI 2026

# PARTICIPATIE

Samen geven we kleur aan de nieuwe leefomgeving in De Knipe-West. Uit het participatieproces voor het haalbaarheidsonderzoek kwamen de volgende thema's naar voren: dorps en landelijk wonen, verbindend landschap en veilig van, naar en rondom huis. Met belanghebbenden en belangstellenden gingen we voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwikkelplan over specifieke thema's in gesprek.

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek hebben we het participatieproces voor het stedenbouwkundig ontwikkelplan als volgt ingericht en uitgevoerd:

- 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.

## PROCES

### Wat hebben we gehoord?

De klankbordgroepen verkeer, het burengesprek en de enquête leverden input op waarmee we het stedenbouwkundig ontwikkelplan verder konden inkleuren. Hieronder staat de gemene deler van de input, op basis van de eerder geformuleerde participatiethema's.

## Routekaart participatie



## VEILIG NAAR ÉN RONDON HUIS

Verkeer was een belangrijk thema bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwikkelplan. De straten krijgen een dorpse inrichting, waarbij de wandelaar en fietser centraal staan. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de hoofdontsluiting aan de Meyerweg en de langzaam verkeersontsluiting aan de Anne Hanzeswyk. Daarnaast is er een informele lus toegevoegd vanaf de Anne Hanzeswyk, om de huidige verkeersveiligheid te verbeteren. Binnen de nieuwe buurt is er voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

### Hoe is dit verwerkt in het plan?

#### DORPS EN LANDELIJK WONEN

- De woningtypes zijn divers en in verschillende prijsklassen, zodat jong en ouder een plekje kunnen vinden in De Knipe-West en er doorstroming ontstaat in het dorp.
- Vrijstaande woningen en tweekappers aan de randen van het plan als overgang naar de bestaande wijk en het omliggende landschap.
- Wonen aan het water.
- De straten krijgen een dorpse inrichting.
- De sfeer van de woningen is dorps en landelijk.
- Belangrijke waarden voor de nieuwe buurt zijn: natuurlijk, verbindend en gezellig. Dit uit zich onder meer in de dorpse en landelijke opzet, waarbij het landschap een belangrijke verbindende factor is, net zoals een centrale plek voor ontmoeting, plus bankjes waar het rustig vertoeven is.



#### VERBINDEND LANDSCHAP

- Het landschap krijgt een natuurlijke inrichting, met actieve elementen.
- Aan de rand van De Knipe-West komt een doorzichtpunt op het kenmerkende agrarische strokenlandschap.
- Het ommetje De Knipe-West verbindt de nieuwe buurt met het dorp.
- Op de groene as komt ruimte voor een ontmoetingsplek met actieve elementen.

#### VEILIG VAN, NAAR EN RONDOM HUIS

- Parkeren op eigen terrein of centraal in parkeerkoffers.
- Langzaam verkeer ontsluiting Anne Hanzeswyk.
- Informele lus Anne Hanzeswyk om verkeersveiligheid huidige situatie te verbeteren.
- Inrichting dorpse straten.
- Verkeersontsluiting Meyerweg verbreed, met extra ruimte voor wandelaar en fietser.



#### Participatiejournaal

In het participatiejournaal, toegevoegd als bijlage, staat voor de volledigheid alle communicatie met belangstellenden en belanghebbenden, evenals de output uit de diverse participatiemomenten.

# DE KNIPE-WEST IN 2030

## NATUURLIJK | VERBINDEND | GEMOEDELIJK

Na een werkdag stap ik op de fiets naar huis. Sinds een paar jaar woon ik in een nieuwe buurt: De Knipe-West. Mijn kinderen kunnen opgroeien in het dorp waar we zelf geboren en getogen zijn. Al fietsend mijmer ik over hoe de buurt steeds mooier wordt. Het groen groeit met de dag en wordt robuuster. Het historische strokenlandschap met de brede sloten, zoals dat er van oudsher was, herken je. Vroeger was het vervoer over water belangrijk, nu is het water om te recreëren en de regenbuien op te vangen.

Daarbinnen is er een hecht buurtje ontstaan, vanaf dag 1 waren er buurtclubjes waarmee we van alles organiseren. Hierin zitten ook burens uit de Anne Hanzeswyk en de Meyerweg. Afgelopen winter ontstond er ijs op de poldersloten. Met de burens én het dorpscafé hebben we drinken en wat lekkers geregeld. Vervolgens deed er iemand een berichtje in de dorpsapp en was er een middag vol ijspret met schaatswedstrijdjes op de sloten. Ik woon hier nu een paar seizoenen en de natuur is altijd anders.

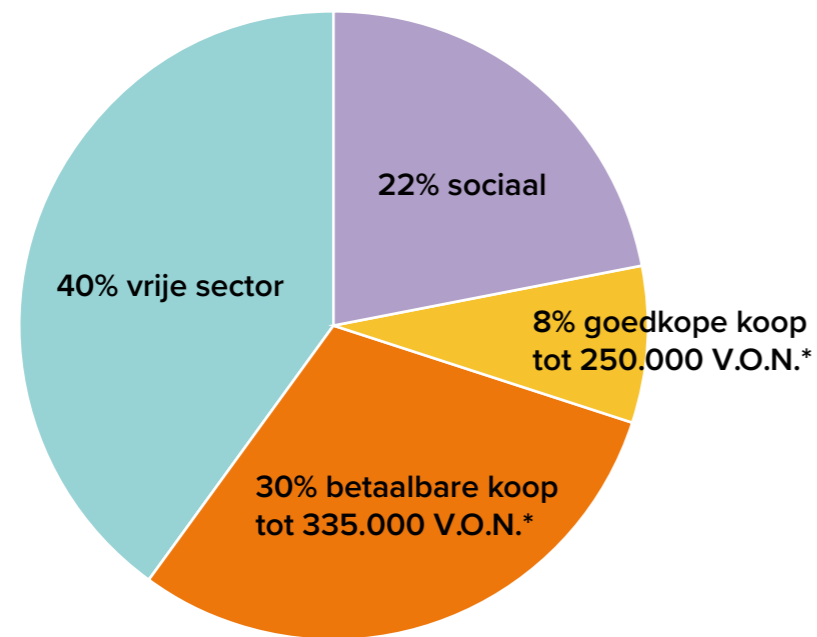
Jong en oud(er) wonen door elkaar. Mijn moeder is bijvoorbeeld uit het dorp verhuisd naar een kleinere woning in De Knipe-West. Nu hoeft ze dat hele huis en de tuin niet meer te onderhouden. In het begin vond ze de verhuizing spannend, want het was anders dan ze gewend was. Vanaf dag 1 voelt ze zich echter op haar plek en is er veel aanspraak. De sfeer is gemoedelijk. En het leuke: dorpsbewoners komt ze ook hier tegen, want het Ommetje De Knipe is een begrip aan het worden, ook bij sporters.

De woningen staan aan de rand van het strokenlandschap. De openbare ruimte is heel natuurlijk, niet zo aangeharkt, met veel groen en water. Tussen de verschillende woningen zie je overeenkomsten, maar uiteraard ook verschillen. Het is een nieuwe buurt, maar het voelt vertrouwd door het dorps- en landelijke. Welkom thuis in De Knipe-West!



# WOONPROGRAMMA

In De Knipe-West komt een dorpse mix aan types en prijsklassen van woningen. Dit geeft mogelijkheden voor starters, zowel binnen De Knipe-West als in de rest van het dorp doordat er doorstroming kan ontstaan. De type woningen zijn te zien op de tekening hiernaast. Er is een mix aan vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en één volume met rug-aan-rug-woningen. De rijwoningen worden uitgevoerd in verschillende prijsklassen; van sociaal tot vrije sector. De verdeling van prijsklassen is te zien in de diagram op deze pagina.



\* Prijspeil 1-1-2023



# STEDENBOUW, LANDSCHAP EN BEELDKWALITEIT

## UITGANGSPUNTEN

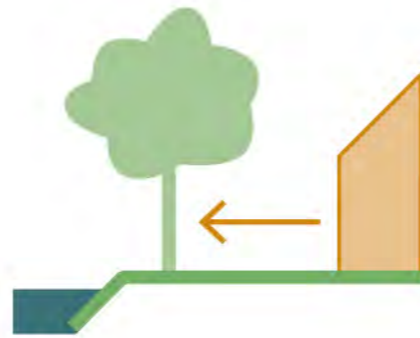
Uit de analyses van het dorp en het plangebied zijn een zestal thema's voortgekomen. Deze thema's vormen de groene draad van het stedenbouwkundig ontwerp. Het karakteristieke strokenlandschap met lange sloten op korte afstand van elkaar is een belangrijk bestaand element van het plangebied en zal als dragend principe in het ontwerp worden meegenomen. Vanuit bewoners is er de wens voor het maken van een ommetje door het dorp. Het ontwerp draagt hieraan bij doordat het gebied doorwaadbaar is voor langzaam verkeer en er worden groene beweeg- en ontmoetingsplekken gerealiseerd. Zowel de woningen als de openbare ruimte worden ontworpen voor een diverse mix aan doelgroepen, van jong tot oud(er).



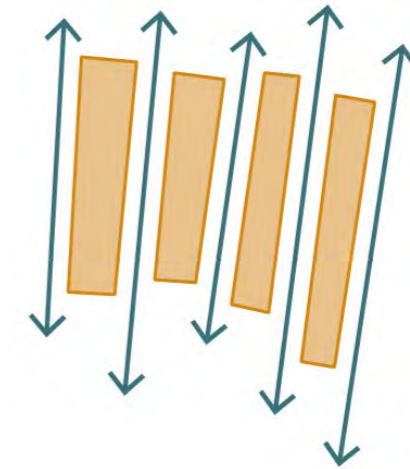
Een toekomstbestendige, klimaatadaptieve leefomgeving



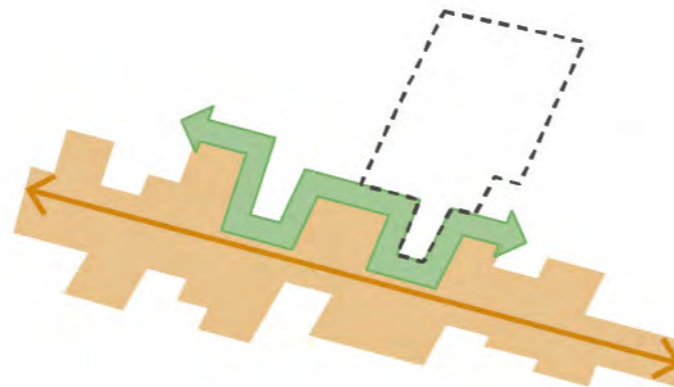
Een woonomgeving voor een diverse mix aan doelgroepen



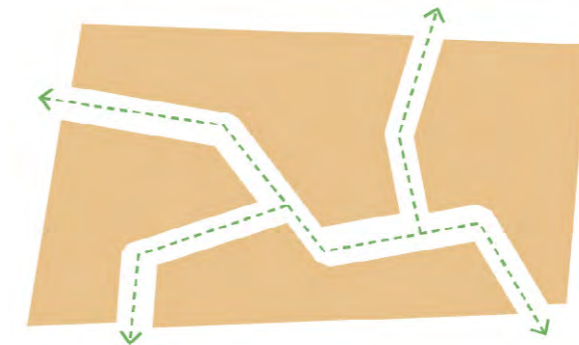
Sterke relatie tot groen-blauwe omgeving



Aansluiten op kenmerkend strokenlandschap



Groene aansluiting op bebouwing bestaand lint Meyerweg



Doorwaadbaar voor wandelen en fietsen

## VISIE

De stedenbouwkundige visie voor De Knipe-West samengevat:

- Het afmaken van de bestaande stedenbouwkundige structuur door het voortzetten van het water rond de Houtkampswyk.
- Het verbreden en beleefbaar maken van de waterstructuur in en rond de buurt.
- Het creëren van open doorzichten op het kenmerkende agrarische strokenlandschap.
- Er komt een groene overgangszone tussen bestaande en nieuwe bebouwing.
- Een mix aan woningtypes, in verschillende prijsklassen, om doorstroming te bevorderen in het dorp.
- Met de ontwikkeling van De Knipe-West komt er een ommetje in het dorp.
- Beweeg- en ontmoetingsplekken bij het ommetje.
- Hoofdontsluiting via de Meyerweg.
- Ontsluiting voor langzaam verkeer aan oostzijde richting de Houtkampswyk.
- Afmaken stedenbouwkundige- en wegenstructuur Anne Hanzeswyk als informele lus voor bestemmingsverkeer, om de verkeersveiligheid van de huidige situatie te vergroten.



## STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Het stedenbouwkundig plan voor De Knipe-West is een doorvertaling van de beschreven ruimtelijke, programmatische en sociaal-maatschappelijke uitgangspunten, vervlochten met de gemene deler uit de diverse participatiemomenten. In het eerder uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek zijn twee denkrichtingen onderzocht voor de positionering van de nieuwe buurt en drie denkrichtingen voor de programmatische invulling. Er is gekozen voor de variant aan de zijde van de Houtkampswyk, waarmee naadloos wordt aangesloten op het bestaande dorp en gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtelijke aanleidingen (De Broerderij, de Anne Hanzeswyk) om op voort te borduren.

De hoofdaansluiting op de Meyerweg, nabij het plein voor Café de Knyp, en de directe aansluiting voor langzaam verkeer op de Houtkampswyk maken het mogelijk om een ommetje door het dorp te creëren. De bestaande groene zones achter de Meyerweg, tegenover de Anne Hanzeswyk en bij de Broerderij vormen samen een groene overgangszone van het bestaande dorp naar de nieuwe buurt.

Door de waterstructuur van de Houtkampswyk door te zetten en aan te sluiten op de bestaande, verbrede poldersloten krijgt de buurt een natuurlijke noordgrens en wordt het strokenlandschap extra zichtbaar gemaakt. Aan de randen van de buurt zorgen vrijstaande woningen en tweekappers voor een zachte overgang naar de directe omgeving. Daarbinnen is ruimte voor een mix van rijwoningen en enkele rug-aan-rug-woningen. Op deze manier verbindt De Knipe-West het historische strokenlandschap, de lintbebouwing aan de Meyerweg en de Anne Hanzeswyk.



## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vanaf de Meyerweg kom je via een ruim opgezette, groene aansluiting De Knipe-West binnen. De dorpse straat wordt geflankeerd door bomen en de bestaande watergangen zijn verbreed en zichtbaar gemaakt. Midden in deze groene overgangszone staat een groter volume, bestaande uit rug-aan-rugwoningen, passend bij het agrarisch landschap rondom het dorp.

De dorpse straat leidt je langs een dorpse mix van typologieën met een landelijke uitstraling. Er is veel ruimte voor groen langs de straat. Auto's staan voornamelijk geparkeerd in groene parkeercoffers of op eigen terrein en zijn hierdoor zoveel mogelijk uit het zicht. In het midden van de wijk kom je uit bij een groene as: een brede, autoluwe groenstrook dwars door de buurt heen. De wandelpaden zijn hier onderdeel van het nieuwe ommetje De Knipe. Er zijn plekken om te spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten in het groen.

In het westen van De Knipe-West loopt de nieuwe buurt soepel over in de Anne Hanzeswyk en de Houtkampswyk. Met de fiets en te voet kun je hier het ommetje vervolgen, langs de klimaatadaptieve rand van De Knipe-West. Autoverkeer maakt een lus en komt weer uit op de Meyerweg.



## LANDSCHAP

Het stedenbouwkundig plan kent een sterk op het landschap gebaseerde opzet: voortkomend uit de strokenverkaveling van het polder en gebaseerd op de geomorfologie van de ondergrond. In het plan wordt dit zichtbaar door de aansluiting op de poldersloten met natuurvriendelijke oeverbeplanting, groenstroken die beplant worden met inheemse soorten en keuze voor boomsoorten die de biodiversiteit bevorderen. Denk hierbij aan bloemen- en vruchtenrijke soorten die aantrekkelijk zijn voor insecten en vogels.

### GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

De Knipe-West wordt een landschappelijk dorpse uitbreiding passend bij de sfeer van De Knipe, met een eigentijdse twist. Deze twist krijgt wat betreft landschap vorm als meer aandacht voor natuurinclusief, robuust groen en water binnen de buurt. Deze structuur vormt de basis voor de onbebouwde ruimte. Het draagt bij aan een klimaatadaptieve, toekomstbestendige en leefbare buurt. Het kenmerkende strokenlandschap wordt opgepakt in zowel de groen- als waterstructuren, en vormt een essentieel onderdeel van het plan.

Het landschap van De Knipe-West krijgt één overkoepelende sfeer: landschappelijk dorps. Deze sfeer uit zich in zichtbaar en beleefbaar water, met natuurvriendelijke oevers (zonder beschoeiing) en zitplekken. Het groen past bij de eerd- en podzolgronden die de bodem hier kenmerken. Het zorgt voor voldoende schaduw, wateropvang en biodiversiteit.

Binnen de overkoepelende sfeer zijn er drie gebieden te herkennen:

- De dorpse groene straten en plekken.
- De overgang van de Anne Hanzeswyk naar De Knipe-West als een klimaatadaptieve, groenblauwe rand.
- De groene overgangszone naar het bestaande lint aan de Meyerweg.



Om de ambities van de overkoepelende landschappelijk dorpse sfeer te realiseren wordt een aantal basisprincipes voor de inrichting van de groen-blauwe openbare ruimte toegepast in de gehele buurt:

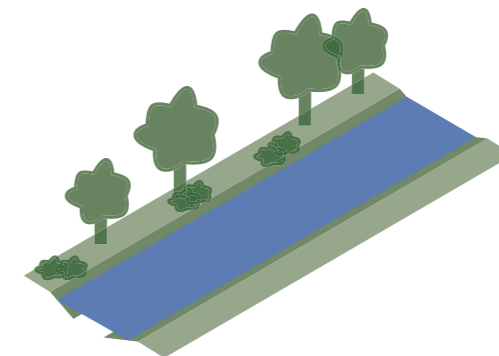
- Toepassen van inheemse bomen en planten:
  - Dit bevordert de biodiversiteit in de buurt. Tevens hebben inheemse bomen en planten meer kans om goed aan te slaan.
  - Specifieke soortkeuze wordt op een later moment verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.
- Het creëren van een beeld wat in alle seizoenen aantrekkelijk is:
  - Door een mix aan boom- en plantensoorten toe te passen die deels winterhard is wordt de openbare ruimte nooit “kaal”. Het toepassen van soorten die bloeien op verschillende momenten maakt de seizoenen beleefbaar.
- Voldoende ruimte voor oppervlakkige afwatering van hemelwater in watergangen en/of wadi's:
  - In De Knipe-West wordt oppervlaktewater verbreed, en wordt ingezet op maximaal oppervlakkig afwateren van hemelwater. Wadi's en natuurlijk ingerichte oevers dragen hieraan bij.



*Bloemenrijk grasland en natuurvriendelijke oevers ter bevordering van biodiversiteit*



*In alle seizoenen een aantrekkelijk beeld*



*Ruimte voor oppervlakkige afwatering in watergangen en/of wadi's*

#### DORPSE GROENE STRATEN EN PLEKKEN

De centrale groenstructuur in De Knipe-West is een combinatie van dorpse groene straten, en beweeg- en ontmoetingsplekken. Het ommetje De Knipe loopt door deze dorpse groene straten en plekken en is hier onlosmakelijk mee verbonden.

De groene straten bevatten allemaal een groenstrook, waar mogelijk met bomen. De centrale groene as bevat verschillende laagtes/wadi's die bijdragen aan hemelwateropvang en -afvoer. In de dorpse straten en plekken komen voldoende bomen om schaduwrijke routes en plekken te realiseren. Biodiversiteit en een groen beeld in alle seizoenen staat centraal in de soortkeuze.

In De Knipe-West zijn verschillende beweeg- en ontmoetingsplekken te vinden:

- Natuurlijke zit- en beweeg-aanleidingen aan de groene as vanaf de Houtkampswyk, als onderdeel van het ommetje De Knipe. Deze vormen samen een groene beweeg- en ontmoetingsplek aan het ommetje die het hart van de buurt kan worden.
- Doorzichtpunt op het kenmerkende agrarische strokenlandschap, aan de noordzijde, als verlengden van de dorpse groene straten. Deze plek wordt ingericht als kleine groene ruimte waar men elkaar kan ontmoeten.



### Principes dorpse groene straten en plekken:

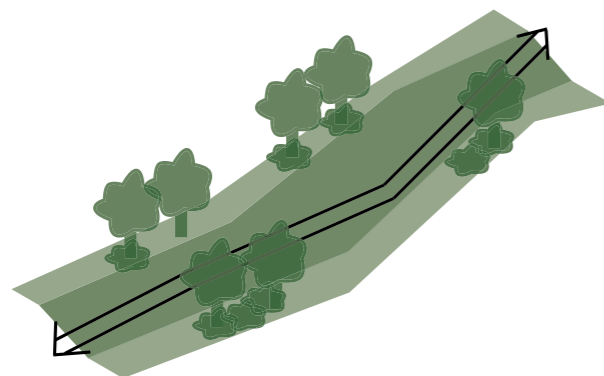
- Het doorzichtpunt geeft een doorkijkje over het water en het kenmerkende strokenlandschap.
- Centraal in De Knipe-West komt een groene as. Dit is een autoluwe zone met vrijliggende wandelpaden, wadi's, ruimte voor bewegen en ontmoeten. Grote bomen geven schaduw over de verschillende plekken en routes. Het ommetje De Knipe loopt door deze as. De beweeg- en ontmoetingsplek op deze locatie vormt het hart van de buurt.
- Groenstroken langs de dorpse straten worden ingevuld met een diverse mix aan boomsoorten. Dit bevordert biodiversiteit en zorgt voor schaduw op de straten.



Zicht over agrarisch landschap



Dorps wonen aan de groene as



Vrijliggende wandelpaden in de groene as



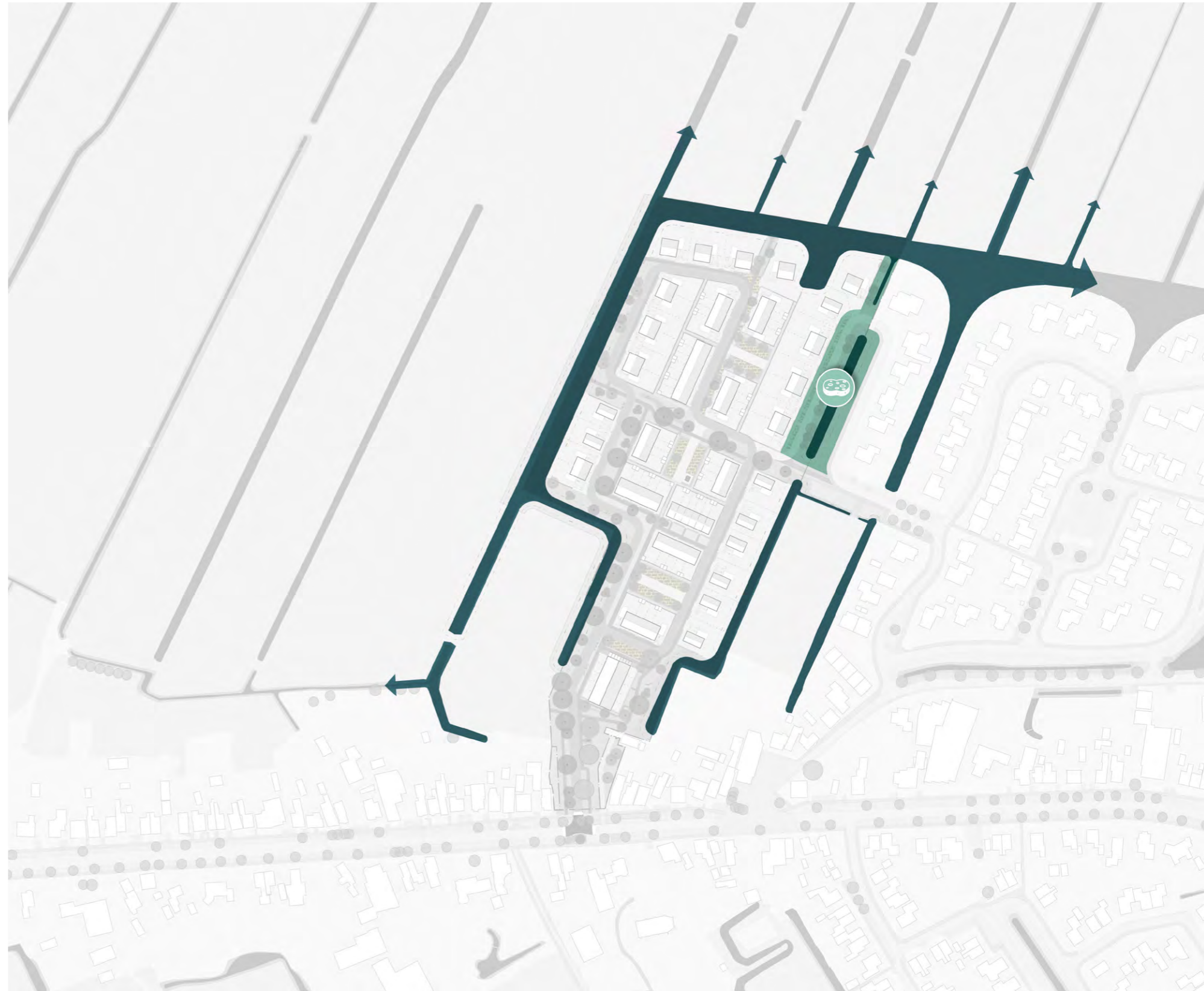
Groene ruimte rond de bebouwing



Een groenstrook met een diverse mix aan bomen als onderdeel van de dorpse straat

#### KLIMAATADAPTIEVE GROENBLAUWE RAND

In de Knipe-West wordt op een toekomstbestendige en klimaatadaptieve manier omgegaan met wateropvang en -afvoer. Onderdeel hiervan is het inrichten van de groenblauwe ruimte tussen de Anne Hanzeswyk en De Knipe-West als een 'spons'. Door de bestaande poldersloot te verbreden en te voorzien van natuurlijke, flauwe oevers krijgt de watergang meer capaciteit om piekbuien op te vangen. Door het groen in de gehele buurt lager aan te leggen dan de verharding wordt oppervlakkig afwateren naar de interne en aangrenzende watergangen een vanzelfsprekendheid.



**Principes klimaatadaptieve groenblauwe rand:**

- De natuurvriendelijke oevers tussen de Anne Hanzeswyk en De Knipe-West worden flauw aangelegd (minimaal 1:3) en natuurlijk ingericht, zonder het toepassen van beschoeiing.
- Er wordt een mix van inheemse bomen en planten toegepast bij de inrichting van de groenblauwe rand. Dit draagt bij aan robuustheid van de openbare ruimte en bevordert de biodiversiteit.
- Specifieke soortkeuze wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.



*Mix aan inheemse bomen langs de oevers*



*Oevers worden op een natuurlijke wijze ontworpen en ingericht*



*Natuurlijk ingerichte oevers*

## GROENE OVERGANGSZONE

Waar De Knipe-West aan de zuidzijde aansluit op het bestaande historische lint van de Meyerweg komt een groene overgangszone te liggen. Deze zone zorgt niet enkel voor fysieke afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, maar vormt ook een groene, schaduwrijke plek binnen het dorp.

De groene overgangszone vormt de visuele verbinding tussen de Meyerweg en de Broerderij. Hoewel er geen fysieke verbinding wordt gemaakt tussen de Broerderij en het plangebied, loopt de sfeer en groene, natuurlijke uitstraling door. Het nieuwe ommetje door het dorp loopt voor een deel door deze groene overgangszone. Er komen natuurlijke zit- en beweeg-aanleidingen als onderdeel van het ommetje De Knipe.

De rug-aan-rugwoningen vormen een alzijdig volume dat aan de entree van het plangebied staat vormt een centraal element in de groene overgangszone.

De entree van het plangebied aan de Meyerweg maakt onderdeel uit van de groene overgangszone. De entree wordt ruim opgezet, met voldoende ruimte voor bomen en biodiverse beplanting langs de dorpse straat. Voetgangers krijgen de ruimte met een vrijliggend voetpad dat over gaat in het ommetje.



### Principes groene overgangszone:

- In de groene overgangszone komt een mix aan inheemse bomen van 1e, 2e en 3e grootte. Dit zorgt niet alleen voor een natuurlijk beeld, maar ook voor schaduwrijke wandelpaden en plekken. Daarnaast bevordert het de biodiversiteit.
- In de groene overgangszone wordt inheems bloem- en kruidenrijk gras toegepast, passend bij de ondergrond en het landschap.
- Door de groene overgangszone lopen wandelpaden, die onderdeel zijn van het nieuwe ommetje De Knipe.
  - Deze wandelpaden worden uitgevoerd in een stevige halfverharding, passend bij de natuurlijke uitstraling van de groene overgangszone.
- De alzijdige rug-aan-rug-woningen staan met de voet in de groene overgangszone.



*Natuurlijke speelaanleidingen in de groene overgangszone*



*Toepassing inheems bloem- en kruidenrijk gras*



*Ruimte voor een ommetje in De Knipe-West*



*Een mix aan inheemse bomen van 1e, 2e en 3e grootte*

## HET OMMETJE

Met de realisatie van De Knipe-West komt er de mogelijkheid voor inwoners van de Knipe om een ommetje te lopen door het dorp. Het ommetje loopt via de Meyerweg De Knipe-West in. Hier loop je de groene overgangszone in, waar je rond de alzijdige rug-aan-rug-woningen wordt geleid. Achter de rug-aan-rug-woningen loop je langs de verbrede poldersloot en een brede groenstrook met bomen richting de groene as. In de groene as kun je genieten van het uitzicht en de natuur. Er is een beweeg- en ontmoetingsplek voor alle leeftijden: het hart van de buurt. Via de groene as loop je over de langzaamverkeersverbinding richting de Anne Hanzeswyk en de Houtkampswyk. Hier kun je het ommetje vergroten door de Houtkampswyk in te gaan of je loopt richting de Tramweg. Als Café De Knyp open is dan kun je hier vervolgens wat drinken.

Langs het ommetje komen op één of enkele locaties beweeg- en ontmoetingsplekken. Deze combinatie van elementen maakt dat het ommetje geschikt is voor alle leeftijden en doelgroepen. De verblijfsplekken en het ommetje zelf komen zoveel mogelijk in de schaduw van bomen te liggen. Dit zorgt ervoor dat het prettig wandelen en verblijven is, ook op warmere dagen.



Het ommetje in De Knipe-West is gekoppeld aan van het dorp en aan bestaande wandelroutes. Naast dat het een korte wandeling is naar de centrale speelplek in de Houtkampswyk kan men ook het ommetje uitbreiden richting het zuiden van De Knipe om een sportieve wandelroute langs het water en Museum Belvédère te lopen. Verder naar het zuiden ligt Oranjewoud, die ook te bereiken is vanaf deze wandelroute. Met de realisatie van De Knipe-West worden er verschillende routes en ommetjes aan elkaar gekoppeld, van verschillende lengtes. Zo ontstaat er voor ieder wat wils.



## SPELEN IN DE KNIPE

In De Knipe-West worden woningen gebouwd voor diverse doelgroepen. Door middel van het ommetje De Knipe worden er nieuwe plekken gecreëerd voor ontmoeten en bewegen. Deze plekken zijn een aanvulling op de bestaande speel- en ontmoetingsplekken in de wijk. Zo zijn er op dit moment al plekken in het centrum van de Houtkampswyk en de Hoek Spinner. De voorkeur gaat uit naar geclusterde plekken, zonder versnippering, gekoppeld aan het ommetje De Knipe. In De Knipe zijn al twee speelplekken aanwezig (los van de school). De speelplek(ken) die binnen De Knipe-West gerealiseerd wordt/worden, moeten een aanvulling zijn op deze bestaande speelplekken. De locaties voor beweeg- en ontmoetingsplekken moeten goed bereikbaar, verkeersveilig en sociaal veilig zijn.

### Principes het ommetje:

- Langs het ommetje komen verschillende beweeg- en ontmoetingsplekken.
- Het ommetje loopt door verschillende groenstructuren. Voor ontmoetingsplekken, spel- en beweegplekken langs het ommetje gelden de volgende principes:
  - Beweegplekken en speelaanleidingen krijgen een plek in het groen. Volledig verharde speelplekken zijn niet passend bij de sfeer en uitstraling van De Knipe-West.
  - Speel- en beweegplekken worden gecombineerd met zit- en ontmoetingsplekken. Zo worden sociaal veilige plekken gecreëerd voor alle leeftijden.
  - De maat en schaal van speel- en beweegplekken is passend bij deze ontwikkeling. Waar mogelijk wordt spelen en bewegen gekoppeld aan natuurbeleving. Denk hierbij aan stapstenen over een wadi, of balansbalken van hout.



*Het ommetje loopt door de weelderige groene overgangszone*



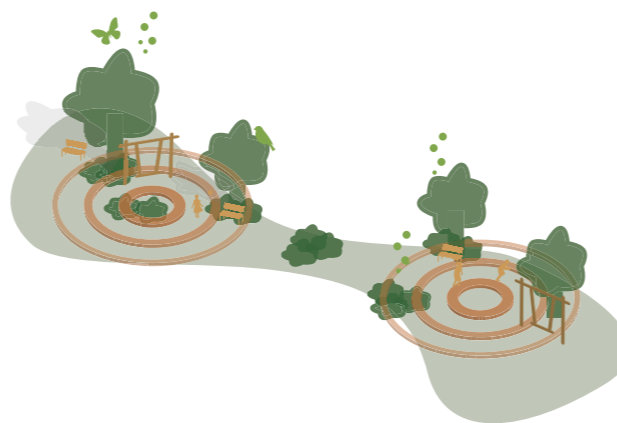
*In de groene as loopt het ommetje in een brede groene zone tussen woningen*



*Langs het ommetje komen verschillende ontmoetingsplekken*



*Het ommetje loopt via Café De Knyp en het bijbehorende dorpsplein*



*Speel- en zitplekken combineren op schaduwrijke plekken*



*Voorbeeld van de types "natuurbeleving" en "beweging", als speelaanleidingen*

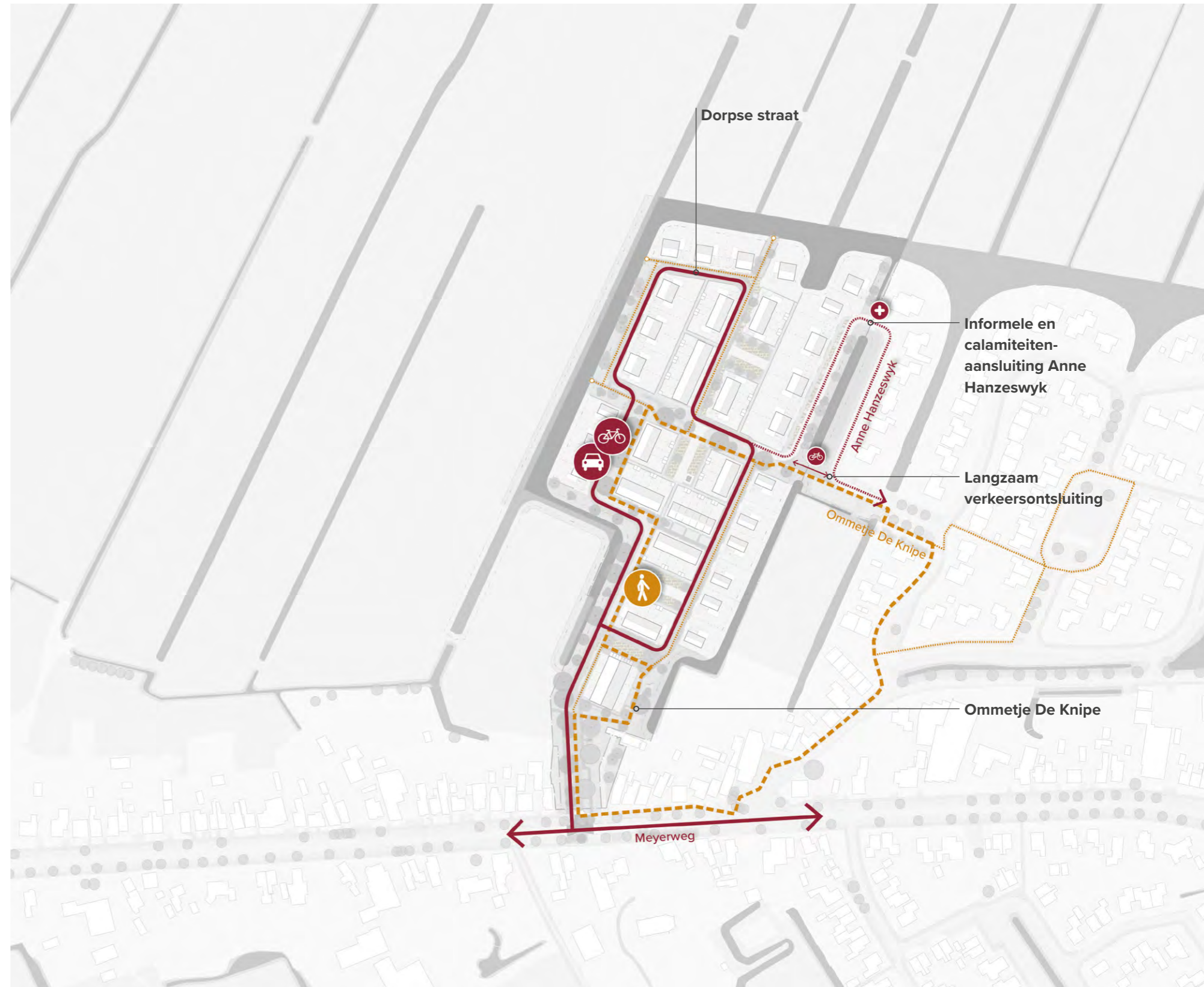
# MOBILITEIT

## BEREIKBAARHEID

De Knipe-West wordt ontsloten vanaf de Meyerweg. Deze aansluiting is ruim, groen en veilig ontworpen. In De Knipe-West komen dorpse straten, passend bij de sfeer van De Knipe, met een duidelijk ander profiel dan bijvoorbeeld de Meyerweg. Aan de oostzijde van het plangebied komt een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

De buurt wordt doorwaadbaar voor voetgangers, met wandelroutes door het hele plangebied. Aan de randen van de buurt komen deze wandelpaden uit op doorkijkjes over de polder. Door De Knipe-West komt een route die de Meyerweg verbindt met de Houstkampswyk en daarmee het begin vormt voor een ommetje door het dorp. Binnen het plangebied loopt dit ommetje langs meerdere groene beweeg- en ontmoetingsplekken.

Voor de parkeervraag zijn de parkeernormen van de gemeente Heerenveen aangehouden. Al het benodigde parkeren voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgelost. Zo wordt voorkomen dat de parkeerdruk in omliggende straten verhoogd wordt.

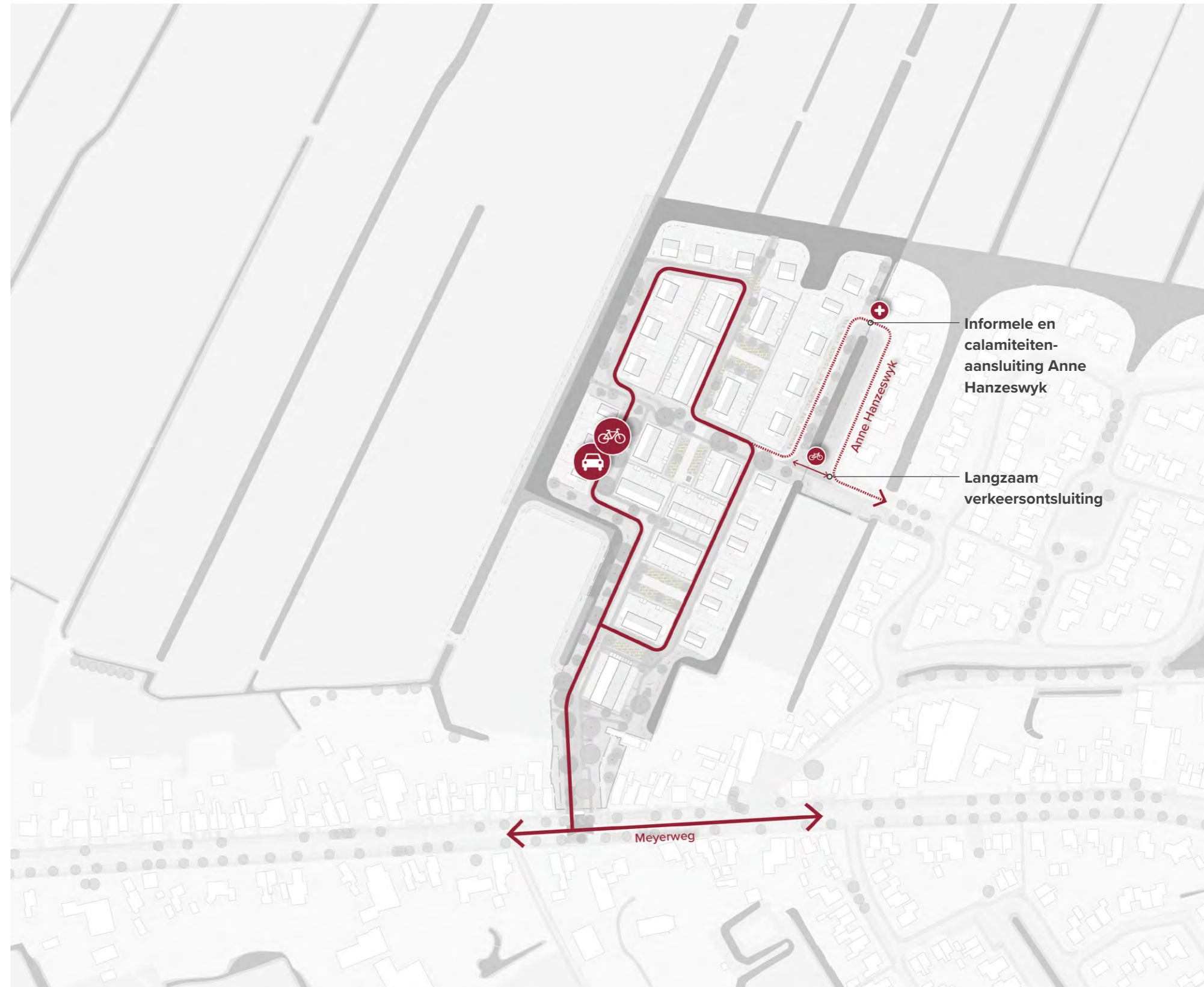


## DORPSE STRAAT

De Knipe-West wordt voor de auto ontsloten met een dorpse, groene straat. De dorpse straat vormt een lus binnen de buurt, die in het zuiden aansluit op de Meyerweg. Aan de dorpse straat zitten de inritten naar de parkeercoffers die tussen en achter woningen gesitueerd zijn. De verschillende haakse bochten in de dorpse straat verlagen de snelheid van gemotoriseerd verkeer en borgen de veiligheid en geborgenheid van de straat als *shared space*.

In het noordoosten wordt de Anne Hanzeswyk afgemaakt met een informele aansluiting richting De Knipe-West. Deze lus wordt duidelijk anders ontworpen dan de dorpse straat, en is enkel voor bestemmingsverkeer. De verlengde Anne Hanzeswyk krijgt een smaller profiel dan de dorpse straat, met een losliggend trottoir aan één zijde. Deze straat is tevens een tweede ontsluiting voor nood- en hulpdiensten, naast de hoofd-ontsluiting aan de Meyerweg.

Tussen de dorpse straat en de Anne Hanzeswyk komt een aansluiting voor langzaam verkeer: een fietspad met trottoir aan één zijde.



## DORPSE STRAAT

De dorpse straat heeft een dorps en groen profiel, op de meeste plekken ingericht als *shared space* zonder apart trottoir. Aan ten minste één zijde ligt een groenstrook en/of liggen brede voortuinen met een groene, lage erfafscheiding.



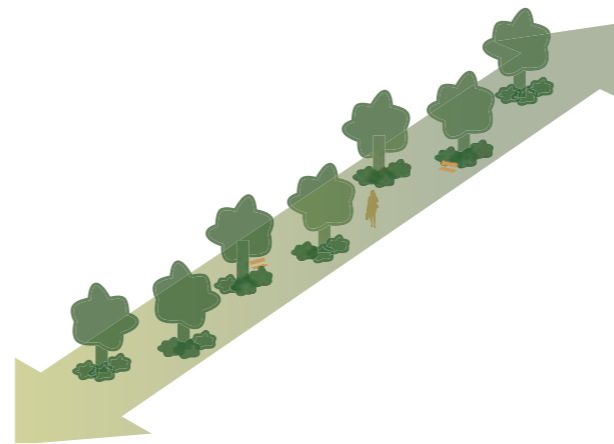
*Voorbeeld van een straat zonder trottoir, als shared space*



*Bochten in een straat verlagen de snelheid en dragen bij aan het dorpse karakter*

## DORPSE STRAAT, NAAST VERBREDE POLDERSLOOT

De straat loopt licht schuin af richting de poldersloot, waardoor deze oppervlakkig kan afwateren. Langs de poldersloten komen bomen te staan van een mix aan soorten en groottes, voor een groen beeld, schaduw op de straten en voor meer biodiversiteit.



*Bomen en groenstrook in dorpse straten*



*Voorbeeld van een straat met bomen langs een sloot*

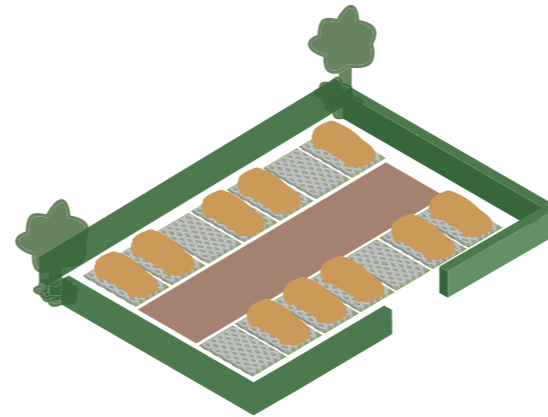
## PARKEREN

Parkeren gebeurt in De Knipe-West op eigen terrein bij de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en een deel van de hoekwoningen. Voor de overige woningen en voor bezoekers wordt parkeren opgelost in parkeercoffers. Deze staan naast of achter woningen uit het zicht. De parkeercoffers worden omzoomd met groene hagen/heesters, en waar mogelijk zorgen bomen tussen de parkeerplaatsen voor een groen beeld en schaduw. Bij de vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en rug-aan-rug-woningen komen verspreide parkeerplekken, voornamelijk voor bezoekers. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de parkeernormen van de gemeente Heerenveen (zie bijlage p.40).



### Principes parkeren:

- Parkeercoffers worden omzoomd met groene hagen/heesters.
- Parkeerplaatsen worden (deels) uitgevoerd in een open verharding.
  - Deze keuze wijkt af van het LIOR van de Gemeente Heerenveen. Hier is voor gekozen om een grotere bijdrage te kunnen leveren aan klimaatadaptatie in De Knipe-West.
- In elke parkeercoffer komen meerdere bomen te staan. Deze bomen zorgen niet enkel voor een groen beeld, maar ook voor schaduw op de parkeerplaatsen.



*Parkeren groen ingepakt*



*Open verhard parkeren*



*Voorbeeld van parkeerplaatsen omzoomd met groen*



*Bomen tussen parkeerplaatsen voor schaduw en een groen beeld*

## VERKEERSONTSLUITINGEN

De verkeersafwikkeling rondom de nieuwe buurt is zorgvuldig geregeld. Hiervoor zijn de volgende ontsluitingen ontworpen:

- Hoofdontsluiting Meyerweg;
- Langzaam verkeersontsluiting Anne Hanzeswyk;
- Informele aansluiting Anne Hanzeswyk en calamiteiten ontsluiting.

Op de volgende pagina's lichten we de invulling en inrichting van deze ontsluitingen toe.



## AANSLUITING MEYERWEG

Voor de aansluiting van De Knipe-West op de Meyerweg is aandacht besteed aan:

- Het verlagen van de snelheid op de Meyerweg, voornamelijk ter plaatse van de nieuwe aansluiting.
- Oversteekbaarheid garanderen voor voetgangers.
- Maximaal behoud bestaande bomen.
  - Beide grote bomen binnen het plangebied blijven behouden. Aan de Meyerweg wordt slechts één boom gekapt. Hier komen twee nieuwe bomen voor in de plaats.
- Maximaal behoud bestaande parkeerplaatsen aan de Meyerweg.
  - Er komen vier bestaande parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden gecompenseerd binnen het plangebied, aan de nieuwe ontsluiting van de buurt.
- Opritten naastgelegen woningen Meyerweg behouden.



Om deze ambities te realiseren is een nieuwe aansluiting uitgewerkt:

- Aansluiting met een knik aan de zuidzijde van de Meyerweg.
  - Dit is enkel een optische versmalling van de Meyerweg, de breedte blijft overal zes meter.
- De knik zorgt voor een verlaging van de snelheid.
- Er wordt een vlak plateau gerealiseerd ter plaatse van de aansluiting.
  - Deze sluit in kleur en materialisatie aan op bestaande plateaus zoals bij de Tramweg.
  - Door het plateau vlak uit te voeren ontstaat een visuele drempel wat de snelheid verlaagd, en blijven de bushalte en de oprit naar de kerk goed bereikbaar.



*De Meyerweg ter plaatse van de aansluiting met De Knipe-West*



*Voorbeeld van een plateau*



*Voorbeeld van een knik in een straat*

## LANGZAAM VERKEERSONTSLUITING ANNE HANZESWYK

De directe aansluiting van De Knipe-West op de Anne Hanzeswyk en Houtkampswyk is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers. Belangrijk voor deze aansluiting is:

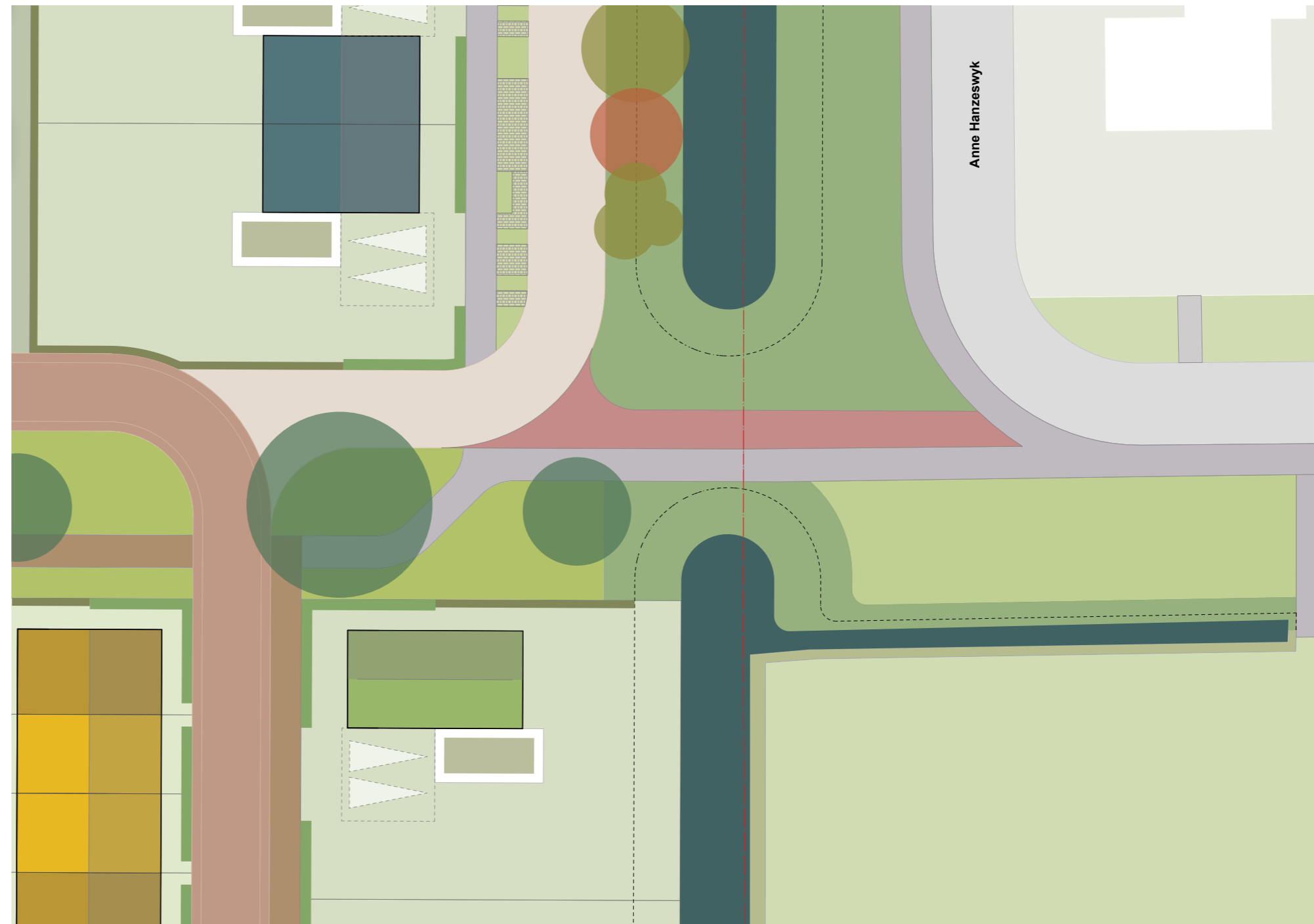
- De ontsluiting moet onaantrekkelijk zijn voor auto's;
- De ontsluiting moet aantrekkelijk zijn voor voetgangers en fietsers.

Dit is als volgt uitgewerkt:

- Een fietspad met trottoir aan de zuidzijde;
  - Een fietspad wordt van nature niet door automobilisten gebruikt;
  - Nood- en hulpdiensten kunnen via de informele aansluiting Anne Hanzeswyk en via de Meyerweg het plangebied bereiken.



*Een standaard fietspad met trottoir wordt in de basis niet gebruikt door auto's*



## INFORMELE AANSLUITING ANNE HANZESWYK EN CALAMITEITEN ONTSLUITING

De Anne Hanzeswyk is momenteel een halve lus, die eindigt in een weiland. Met de ontwikkeling van De Knipe-West ontstaat er een mogelijkheid om deze lus af te maken en de Anne Hanzeswyk aan te sluiten op de nieuwe buurt.

Daarnaast zorgt het afmaken van de de lus voor een betere verkeersveiligheid doordat bestemmingsverkeer, zoals pakketbezorging, niet meer hoeft te keren aan het einde van de lus. Ook zorgt het afmaken van de lus ervoor dat afvalinzameling voor bewoners voor de deur kan plaatsvinden in plaats van aan het begin van de lus.

Verkeersonderzoek heeft uitgewezen dat de lus Anne Hanzeswyk geen risico loopt op het worden van een sluiproute voor gemotoriseerd verkeer.

Voor het afmaken van de lus wordt het volgende voorgesteld:

- De gehele lus wordt smaller en in een andere kleur bestrating uitgevoerd dan de dorpse straat in De Knipe-West.
- In kleur en maatvoering is het duidelijk dat de lus geen onderdeel uitmaakt van de doorgaande route.
- Deze informele aansluiting vormt tevens een tweede ontsluiting voor nood- en hulpdiensten, naast de aansluiting op de Meyerweg;
- De lus is gemaatvoerd op gebruik door nood- en hulpdiensten.



**Principes informele aansluiting Anne Hanzeswyk:**

- Een verschil in profielbreedte en/of kleur/materialisatie tussen de dorpse straat in De Knipe-West en de lus Anne Hanzeswyk maakt een duidelijk verschil tussen de doorgaande route en de straat voor bestemmingsverkeer.
- In de doorsnedes van de centrale dorpse straat in De Knipe-West en van de lus Anne Hanzeswyk is goed te zien wat de verschillen in profielbreedte en kleur/materialisatie zijn.



*Kleurstelling lus Anne Hanzeswyk  
(beeld Morssinkhof Infra)*



*Kleurstelling dorpse straat (beeld Morssinkhof Infra)*

# OMGEVINGSASPECTEN

## ALGEMEEN

Voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is een planologische afwijking van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. In het kader van deze wijziging zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de leefomgeving en om de uitvoerbaarheid van het woningbouwproject te onderbouwen.

In de haalbaarheidsfase zijn quickscan-onderzoeken uitgevoerd. Deze hebben inzicht gegeven in de relevante omgevingsaspecten en vastgesteld op welke onderdelen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het haalbaarheidsonderzoek. Op basis daarvan zijn enkele vervolgonderzoeken uitgevoerd of nog in uitvoering, zoals hieronder toegelicht.

## ECOLOGIE EN STIKSTOF

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de verdere planvorming en de realisatie van de woningbouw. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot significante negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden.

Voor het onderdeel ecologie worden op dit moment nog nadere onderzoeken uitgevoerd. Deze richten zich onder meer op de aanwezigheid van mogelijke broedplaatsen en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Het ecologisch onderzoek vindt jaarrond plaats en zal naar verwachting in het najaar van 2026 volledig zijn afgerond. In de stedenbouwkundige opzet en verdere planvorming is reeds rekening gehouden met mogelijke mitigerende maatregelen om negatieve effecten op flora en fauna te voorkomen of te beperken.

## BODEM

Aanvullend bodemonderzoek wordt momenteel uitgevoerd met het oog op de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden. Deze onderzoeken zijn gericht op het verkrijgen van een gedetailleerd beeld van de bodemkwaliteit en eventuele aandachtspunten bij de bouwrijp- en woonrijpfase. De uitkomsten van dit onderzoek vormen geen belemmering voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het woningbouwproject.

## VERKEER EN ONTSLUITING

In de stedenbouwkundige en verkeerskundige uitwerking van het plan is ingezet op een veilige en overzichtelijke verkeersontsluiting van de nieuwe woonbuurt. Hierbij zijn de direct omwonenden actief betrokken via een participatieproces.

De aankoop van het perceel Meyerweg 99 maakt het mogelijk een duidelijke en volwaardige entree voor de nieuwe wijk te realiseren. De bestaande lus bij de Anne Hanzeswyk wordt ingericht voor bestemmingsverkeer en fungeert daarnaast als calamiteitenontsluiting. Deze inrichting draagt bij aan een verkeersveilige situatie, zowel voor de nieuwe woonbuurt als voor de bestaande wijk. Daarnaast wordt een separate langzaamverkeerverbinding aangelegd tussen de nieuwe buurt en de Anne Hanzeswyk, wat de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers versterkt.

## CONCLUSIE

De uitgevoerde en lopende onderzoeken naar de relevante omgevingsaspecten tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de planologische haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Met inachtneming van eventuele mitigerende maatregelen kan het plan op verantwoorde wijze worden gerealiseerd, met behoud en waar mogelijk versterking van de kwaliteit van de leefomgeving.

# PROCES EN ORGANISATIE

Van stedenbouwkundig plan tot start bouw en sleuteloverdracht. Nadat de gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwikkelplan heeft vastgesteld, vormen de ambities uit dit plan de basis voor de verdere planuitwerking. Na vaststelling wordt gestart met de planologische procedure.

## PLANVORMING IN VOGELVLUCHT

Parallel en opvolgend aan de planologische procedure starten initiatiefnemers op basis van het stedenbouwkundig ontwikkelplan met de opstalontwikkeling. Dit betekent onder meer dat het architectonische beeld van de bebouwing concreet wordt. Daarnaast wordt er een definitief inrichtingsplan voor het openbaar gebied gemaakt en gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

## PROCES

De ontwikkelaars BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling hebben met de gemeente Heerenveen een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de uitwerking van het plan, openbaar gebied, programmering, segmentering, kosten, beheer en onderhoud.

## PLANNING



TITEL

OP INITIATIEF VAN

Stedenbouwkundig Ontwikkelplan De Knipe-West



LANDSCHAP- EN STEDENBOUW

**IMOSS**  
STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

MET BIJDRAGE EN/OF MEDEWERKING VAN

Antea, Hunneman & De Bakens

STATUS

DATUM

Definitief

29 april 2026

PROJECTWEBSITE

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

# BIJLAGEN

TECHNISCH STEDENBOUWKUNDIG PLAN

KAART STEDENBOUWKUNDIG PLAN



TECHNISCH STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## PARKEREN

3 parkeerplaatsen  
als compensatie voor  
ontsluiting Meyerweg



### Parkeerbehoefte

Woning typologieën	Aantal	Kencijfer norm*	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	14	1,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	14	1,7	
Koop, huis, tussen/hoek	35	1,5	
Huur, huis, sociale huur	22	1,2	
<b>Parkeerbehoefte (A)</b>	<b>85</b>		<b>127,9</b>

**Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied (A - B) 69,5**

### Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik

Bewoners**	39,6
Bezoekers	20,4
<b>Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage</b>	<b>60</b>
<b>Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)</b>	<b>60,0</b>

### Parkeeroplossing

	Aantal	Kencijfer
Dubbele oprit met garage***	28	1,8
Enkele oprit met garage	8	1,0

**Parkeeroplossing prive / toebedeeld (B) 58,4**

### Parkeeroplossing openbaar

	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	63	1	63
<b>Parkeeroplossing openbaar gebied (D)</b>			<b>63</b>

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage  $((D + B) - A)$  -6,5

**Parkeerbalans  $(D - C)$  3,0**

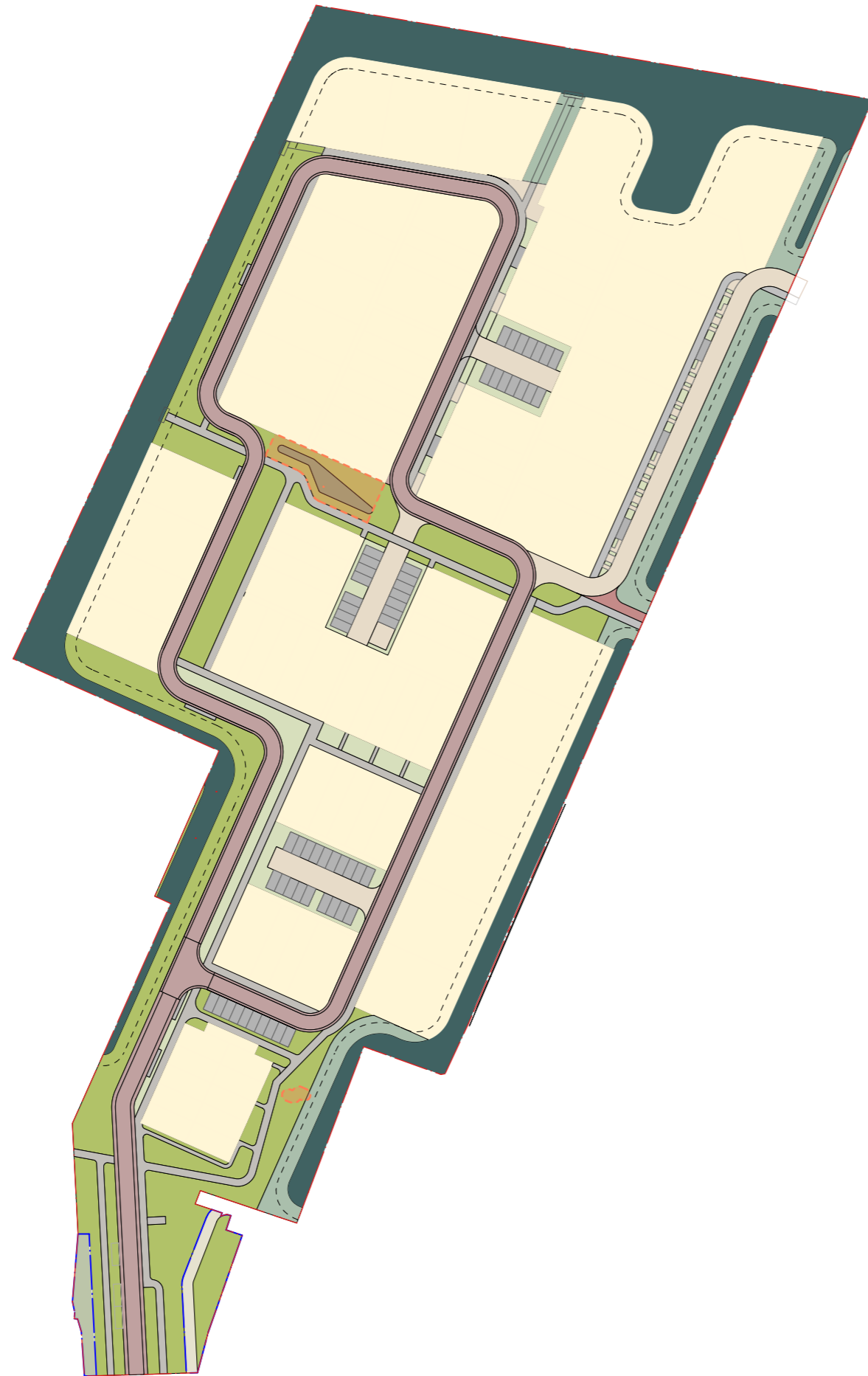
\* Parkeerkencijfers norm is minimale norm.

\*\* het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied.

\*\* Bij een negatieve uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekersparkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

\*\*\* Om een overmaat in parkeren op eigen terrein bij tweekappers en hoekwoningen te compenseren zijn 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

RUIMTEGEBRUIK



<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> <b>Oppervlakte plangebied</b>	<b>42.279 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	
Oppervlakte Openbare Ruimte	21.570 m <sup>2</sup>	51%	100%
Oppervlakte Uitgeefbaar	20.709 m <sup>2</sup>	49%	
<b>Groen</b>	<b>7.440 m<sup>2</sup></b>	<b>18%</b>	<b>34%</b>
Verblijfsgroen	4.845 m <sup>2</sup>	11%	22%
Straatgroen	1.115 m <sup>2</sup>	3%	5%
Retentiegebied	100 m <sup>2</sup>	0%	0%
Natuurvriendelijk groen	1.380 m <sup>2</sup>	3%	6%
<b>Water</b>	<b>5.774 m<sup>2</sup></b>	<b>14%</b>	<b>27%</b>
Watergang C	5.774 m <sup>2</sup>	14%	27%
<b>Infrastructuur</b>	<b>8.356 m<sup>2</sup></b>	<b>20%</b>	<b>39%</b>
Trottoir	2.298 m <sup>2</sup>	5%	11%
Fietspad	43 m <sup>2</sup>	0%	0%
Erf	1.350 m <sup>2</sup>	3%	6%
Rijbaan 30km/u	3.716 m <sup>2</sup>	9%	17%
Parkeren	814 m <sup>2</sup>	2%	4%
Oprit	135 m <sup>2</sup>	0%	1%
<b>Uitgeefbaar</b>	<b>20.709 m<sup>2</sup></b>	<b>49%</b>	
Uitgeefbaar grondgebonden	20.556 m <sup>2</sup>	49%	
Uitgeefbaar Meyerweg 95	153 m <sup>2</sup>	0%	
<i>Ruimtereservering:</i>			
<b>Spelen</b>			
Speelplek	330 m <sup>2</sup>	0,8%	1,5%
<b>Kunstwerken</b>	<b>aantal</b>		
Vlonderpad	5		

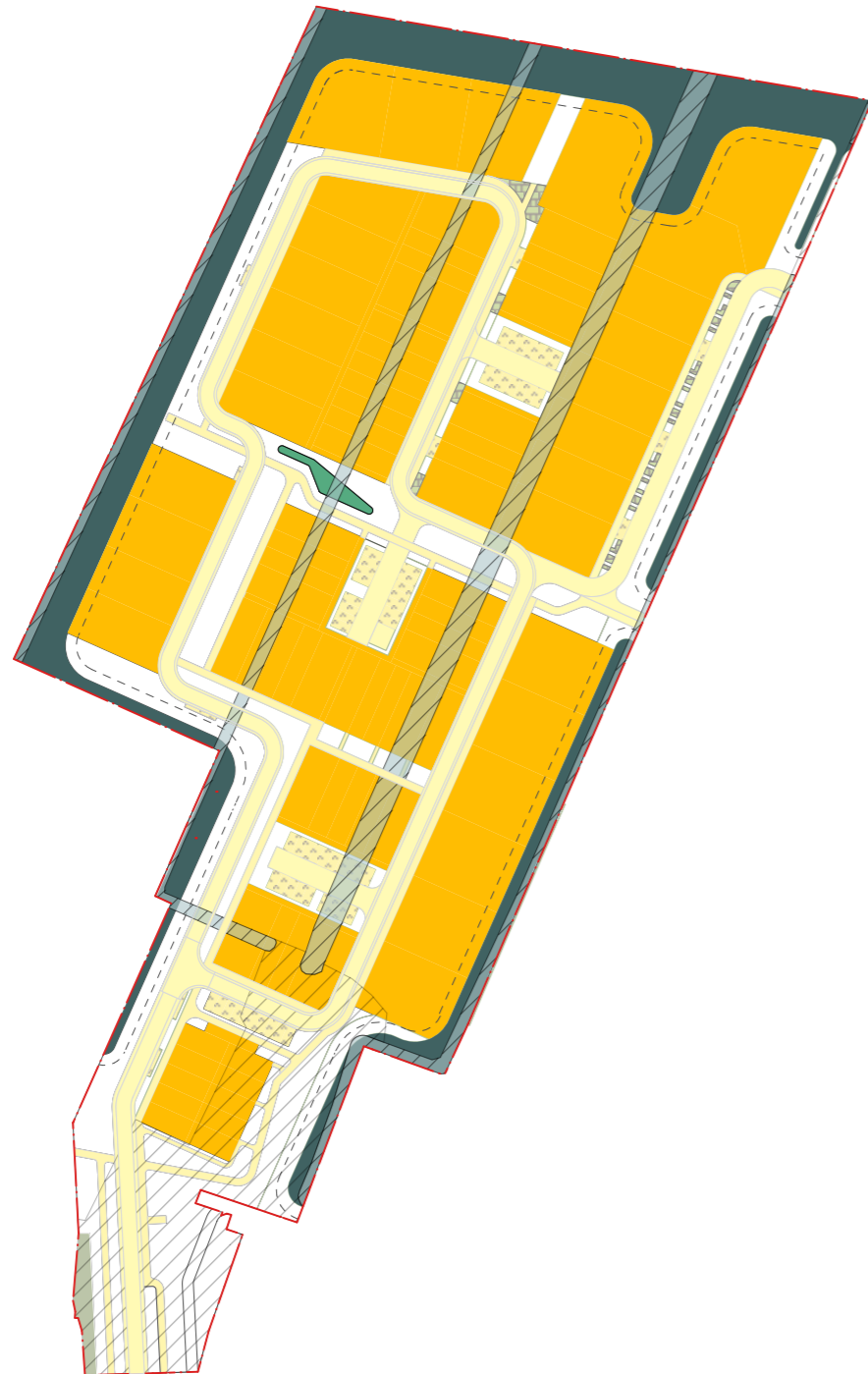
## WATERBALANS

### Uitgangspunten

#### Wetterskip Fryslân

benodigde berging (m2) = 10% open water / bergingsvoorzieningen van toename verhard oppervlak  
 - netto % verschil per gebiedstype (5%, 7,5% of 10%), zie kaart

- Verharding bestaande situatie wordt niet meegerekend als compensatie.
- Demping oppervlaktewater bestaande situatie dient 1 op 1 gecompenseerd te worden in oppervlakte open water. (D1)











### Waterbalans Percentage regel

#### Opgave

Compensatiepercentage (P1)	10%
Maximaal toelaatbare peilstijging oppervlaktewater (P2)	30 cm
Percentage verharding van kavels	50%
Percentage verharding van open verharding	75%

#### Oplossingsrichtingen

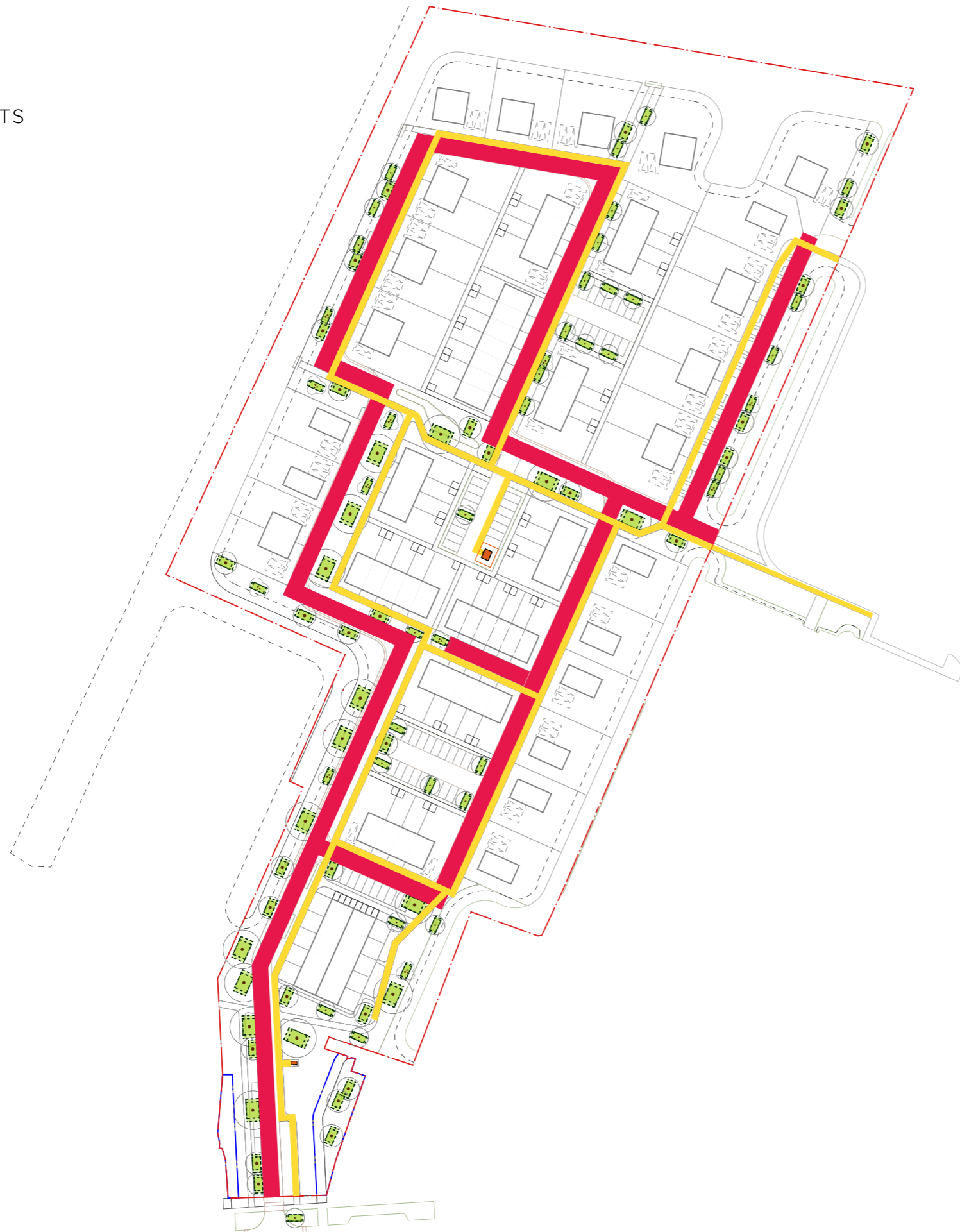
Percentage berging natuurvriendelijke oevers	100%
Percentage berging retentiegebied	100%
Berging op eigen terrein	0 mm
- Infiltratiecapaciteit (grondsoort + K-waard)	Veen 0,05 m/dag

	Bestaande situatie verhard oppervlak (Z)		4.322 m2
	<b>Toekomstige situatie verhard oppervlak (A)</b>		<b>17.888 m2</b>
	Kavels totale oppervlakte		19.834 m2
	- waarvan verhard oppervlak	50%	9.917 m2
	Gesloten verharding		7.220 m2
	Open verharding	75%	751 m2
	Berging eigen terrein als reductie op de opgave (A2)		0 m3
	<b>Opgave openbare ruimte [m3] (C)</b>	$(A \times P1 \times P2) - (A2)$	<b>537 m3</b>
	<b>Toekomstige situatie oplossingsrichtingen in de openbare ruimte (B)</b>		<b>32 m3</b>
	Retentiegebied (incl. talud)		32 m3
	- Bergingcapaciteit	100 m2 30 cm	30 m3
	- Infiltratiecapaciteit		2 m3
	<b>Rest-opgave [m3] (C1)</b>	$(C) - (B)$	<b>504 m3</b>
	<b>Rest-opgave [m2] (C2)</b>	$(C1 / P2)$	<b>1.681 m2</b>
	Oppervlaktewater bestaande situatie (D)		3.574 m2
	Oppervlaktewater toekomstige situatie (D1)		5.774 m2
	- berging talud o.b.v. peilstijging (D2)		0 m2
	<b>Vershil oppervlaktewater (E)</b>	$(D1+D2 - D)$	<b>2.200 m3</b>
	<i>LET OP: het verschil oppervlaktewater moet altijd gelijk / groter dan 0 zijn i.v.m. compensatie-opgave dempen</i>		
	<b>Waterbalans</b>	$(E - C2)$	<b>519 m2</b>

#### DISCLAIMER

- Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van water is momenteel zeer in beweging, waardoor de IMOSS-standaarden voor de maatgevende bergingscapaciteit en de berging op eigen terrein zoals gesteld in de IMOSS-waterbalans aan verandering onderhevig zijn.
- De IMOSS-waterbalans geeft een indicatie van de balans tussen opgave en ontwerp. De waterbalans is zodoende niet bedoeld voor het aanvragen van een vergunning bij het waterschap.
- Het oppervlaktewater in de bestaande situatie is gebaseerd op de BGT.

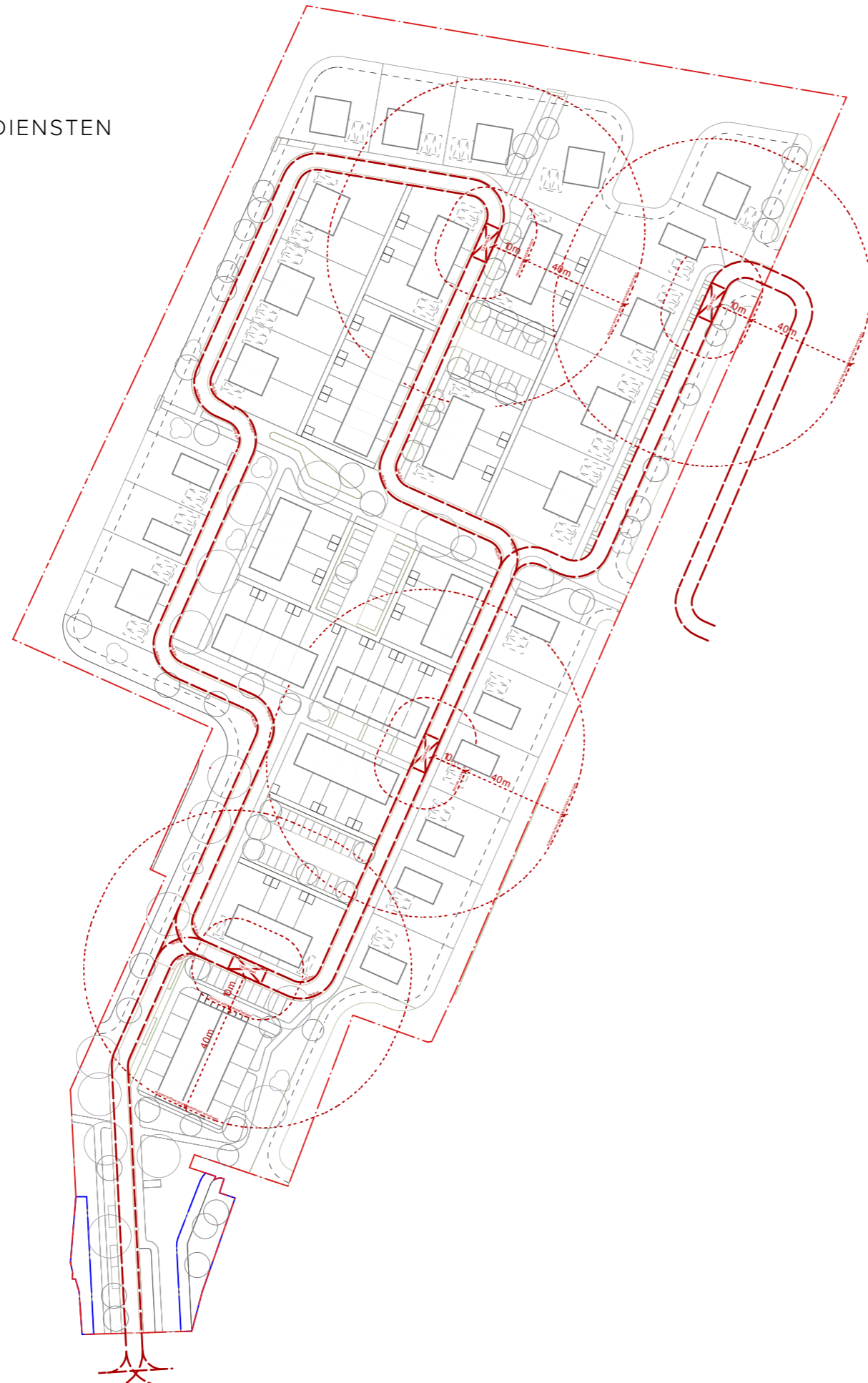
NUTS



LEGENDA

-  Rioleringstracé (5,0m)
-  Kabels & leidingtracé (2,0m)
-  Trafo
-  KPN-kast
-  Ondergrondse groeiruiimte bomen

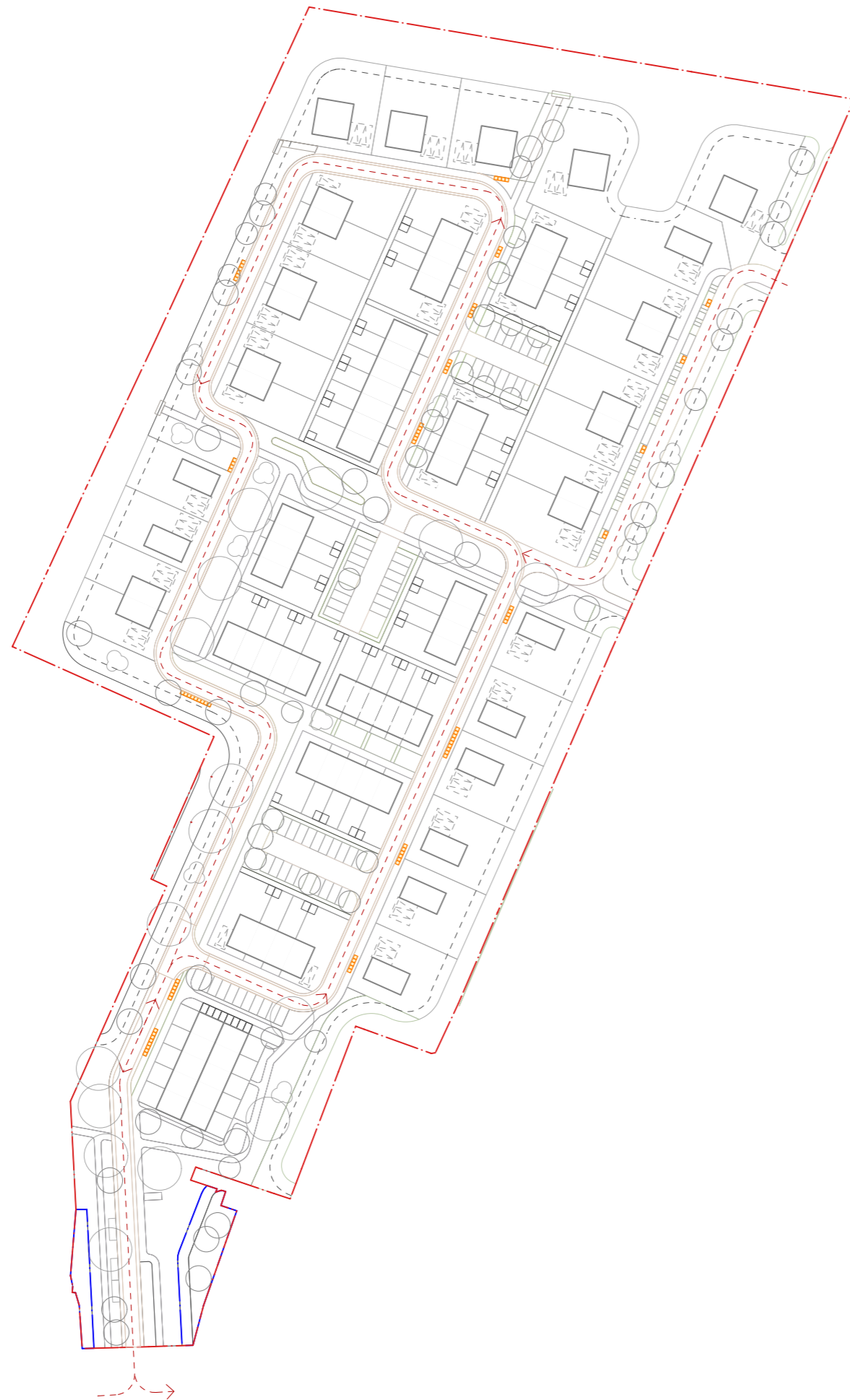
NOOD- EN HULPDIENSTEN





LEGENDA

- Route hulpdiensten
- Opstelplek hulpdiensten

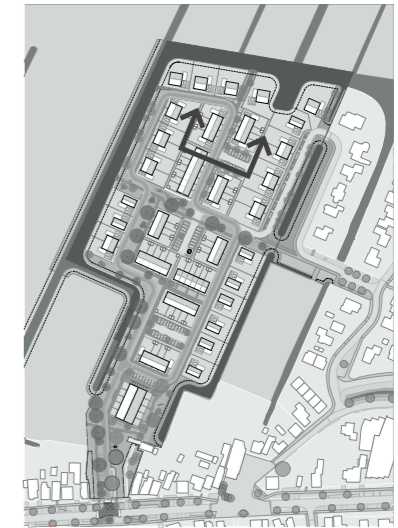
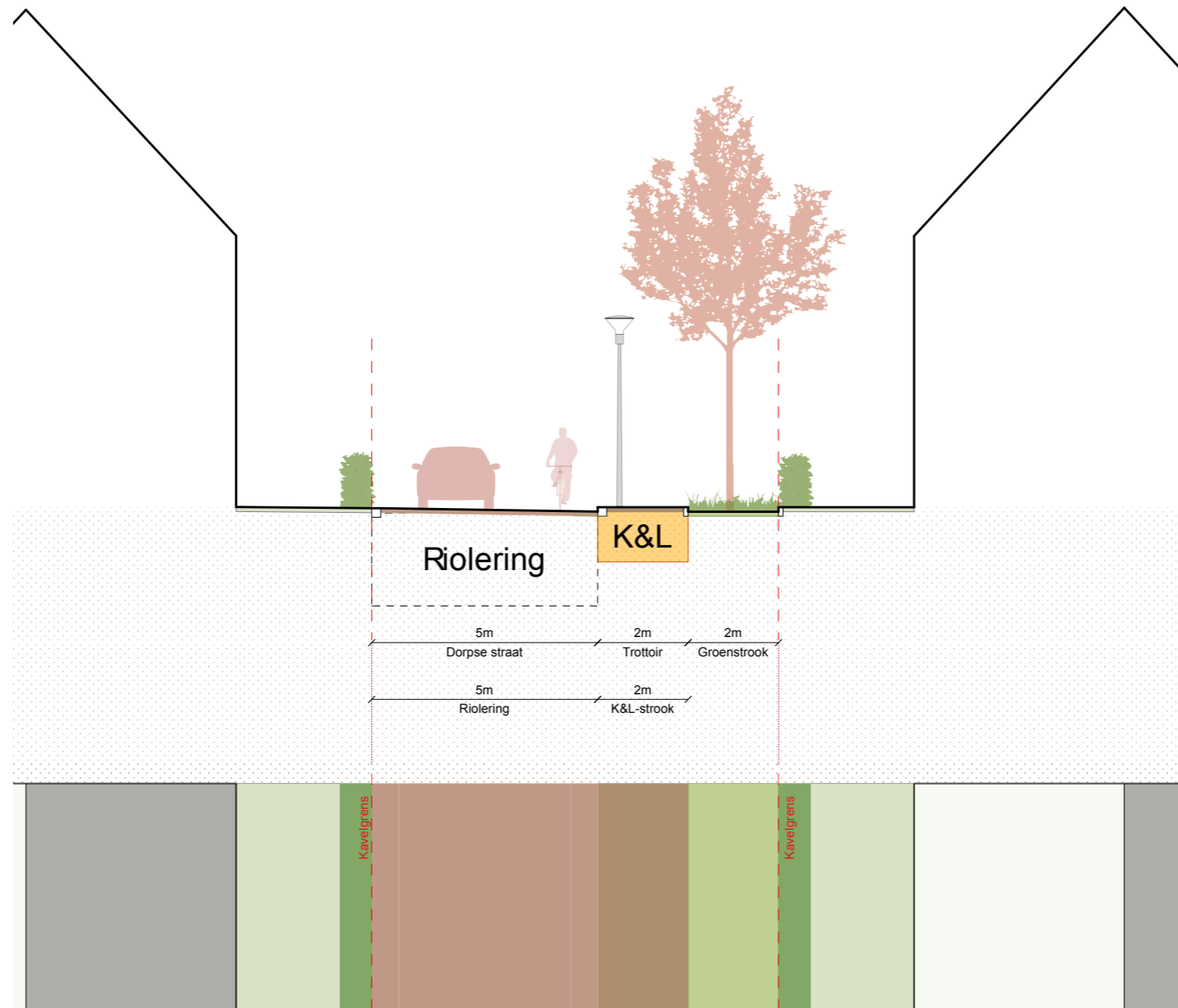
AFVAL



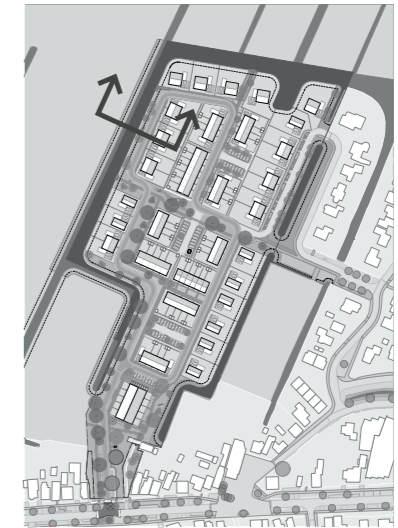
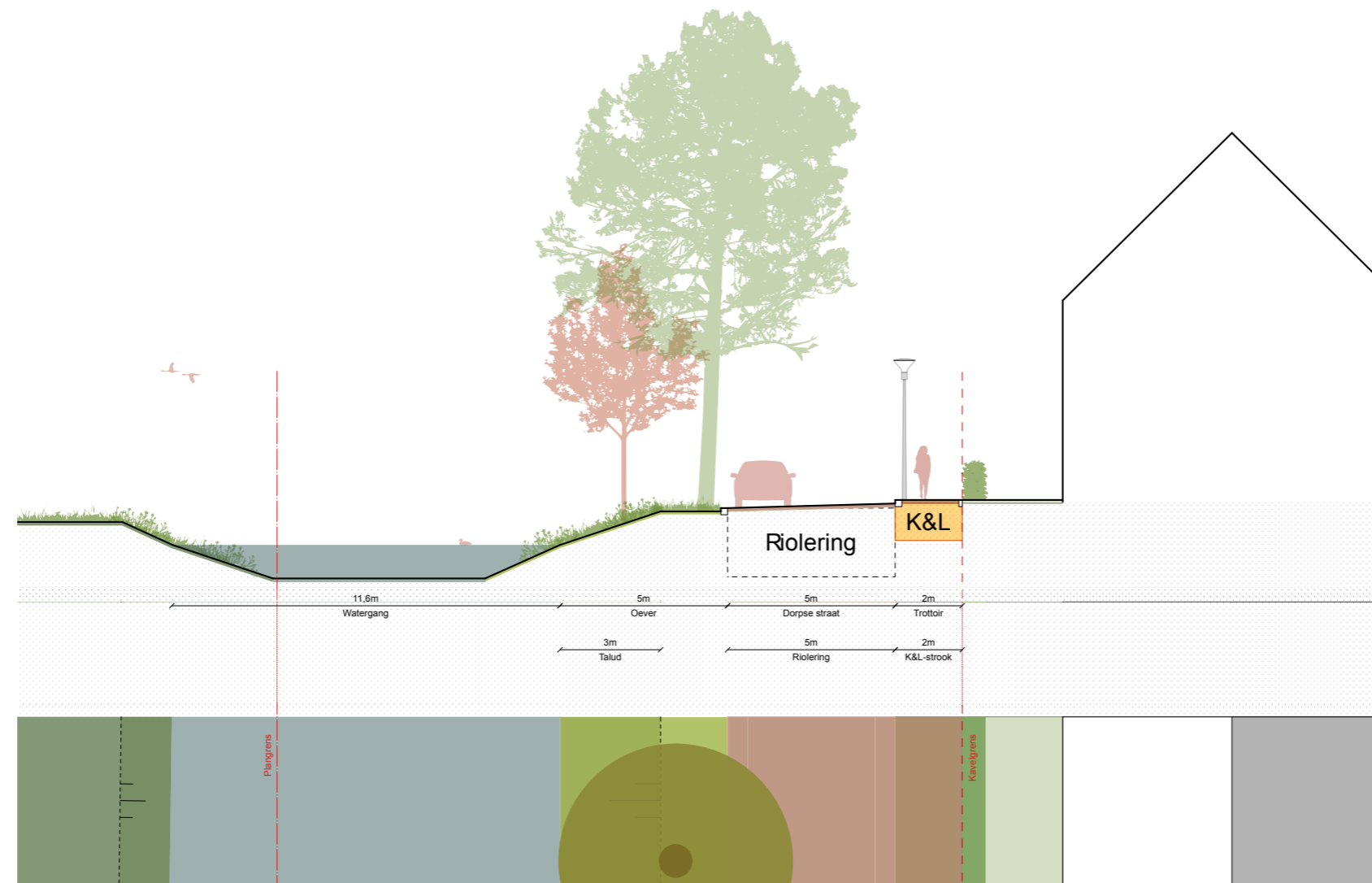
LEGENDA

-  Rijroute afvalwagen
-  Opstelplek minicontainer (1 per woning - 1x1m. Rest & GFT: 140 of 240 liter. Oud papier: 240 liter.)

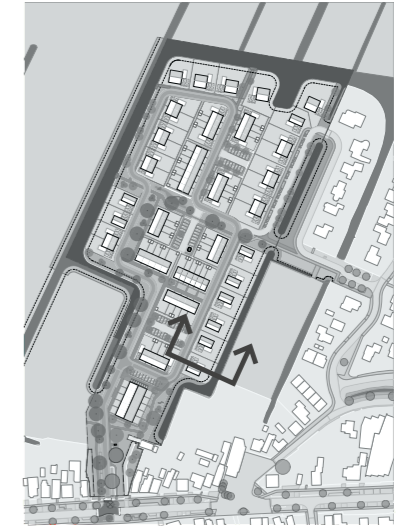
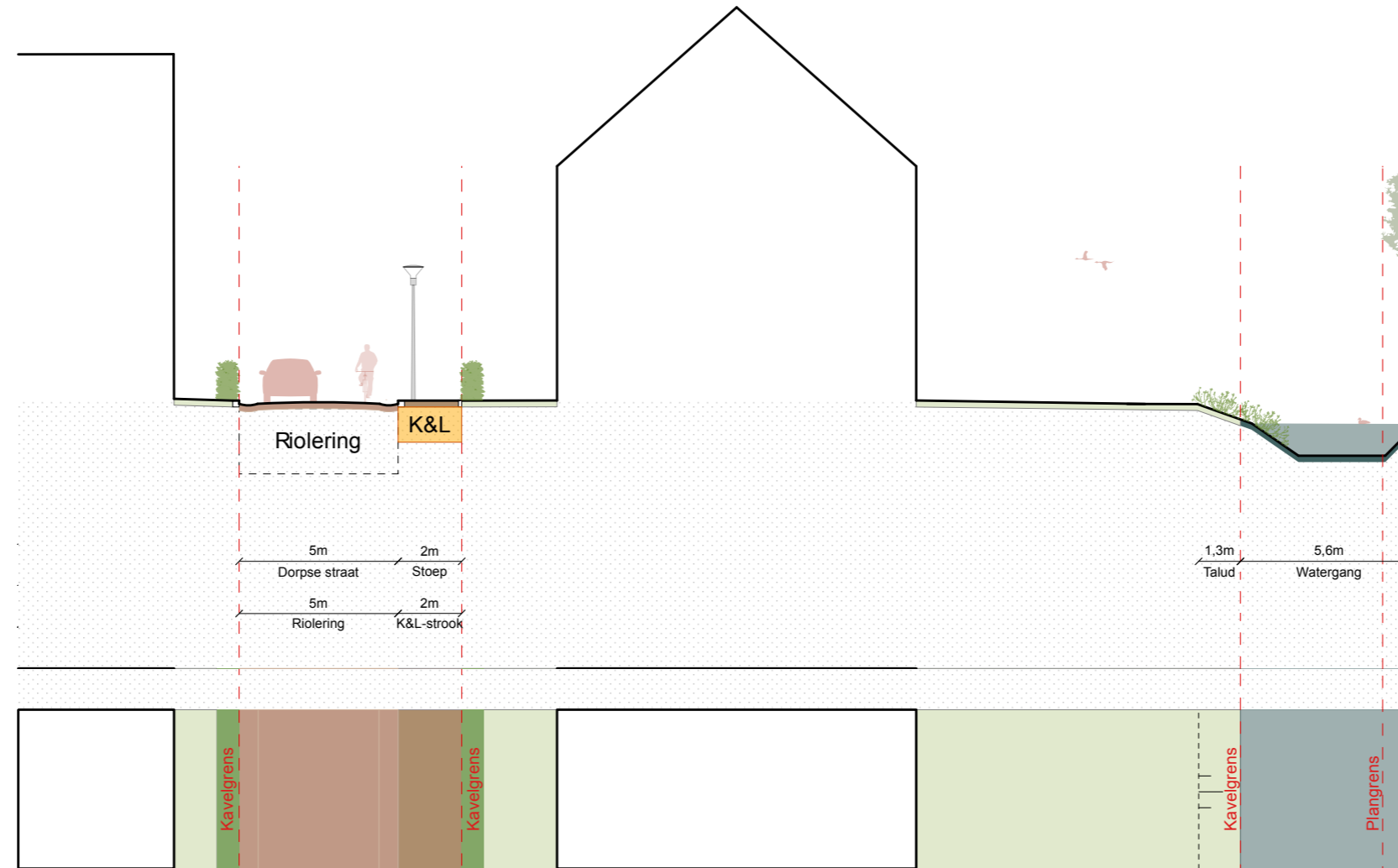
PROFIELEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN  
DORPSE STRAAT



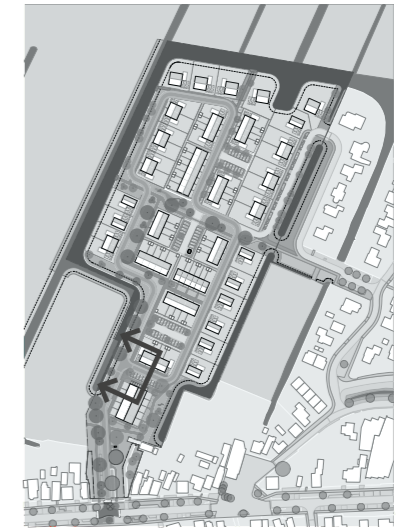
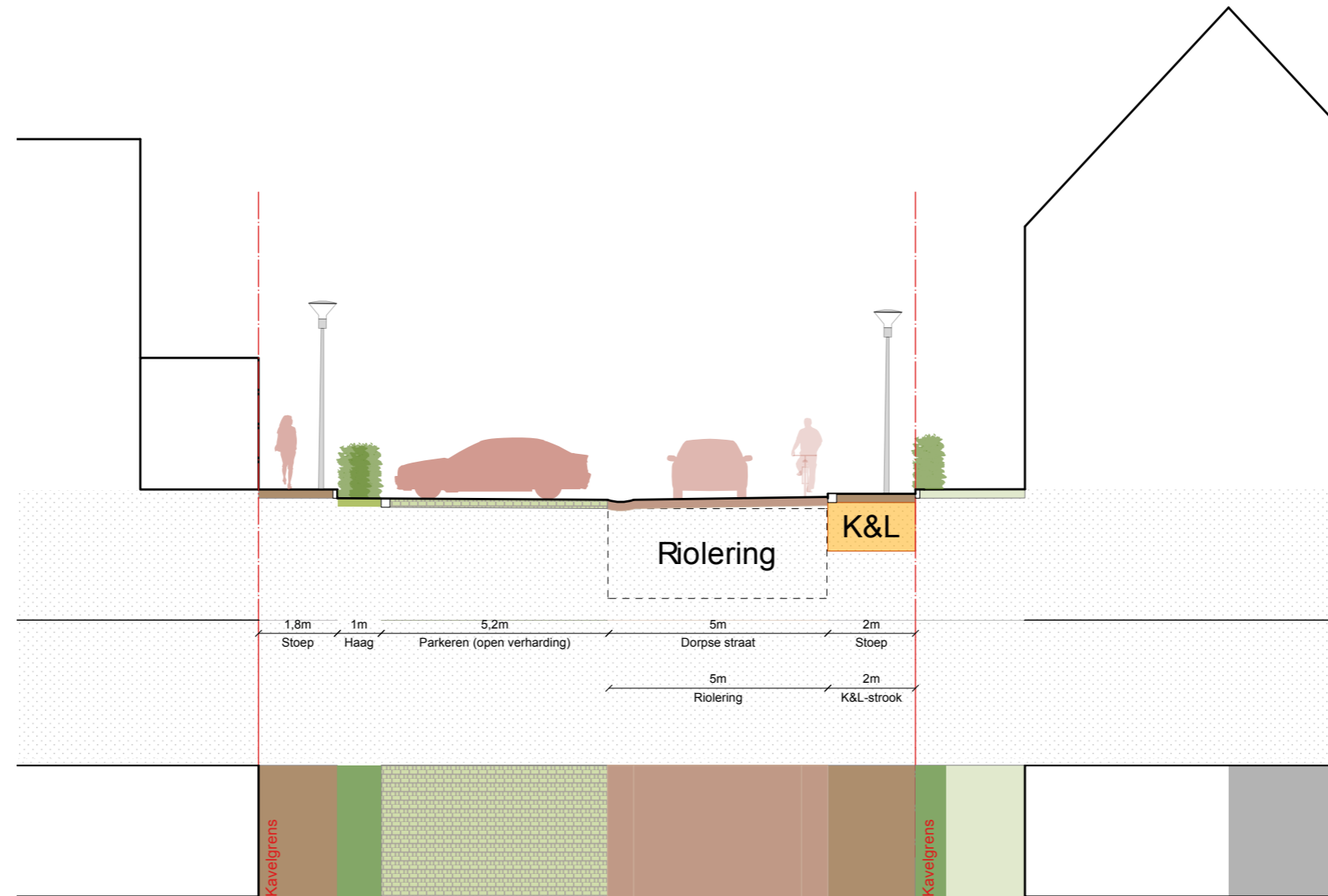
DORPSE STRAAT NAAST VERBREDE POLDERSLOOT



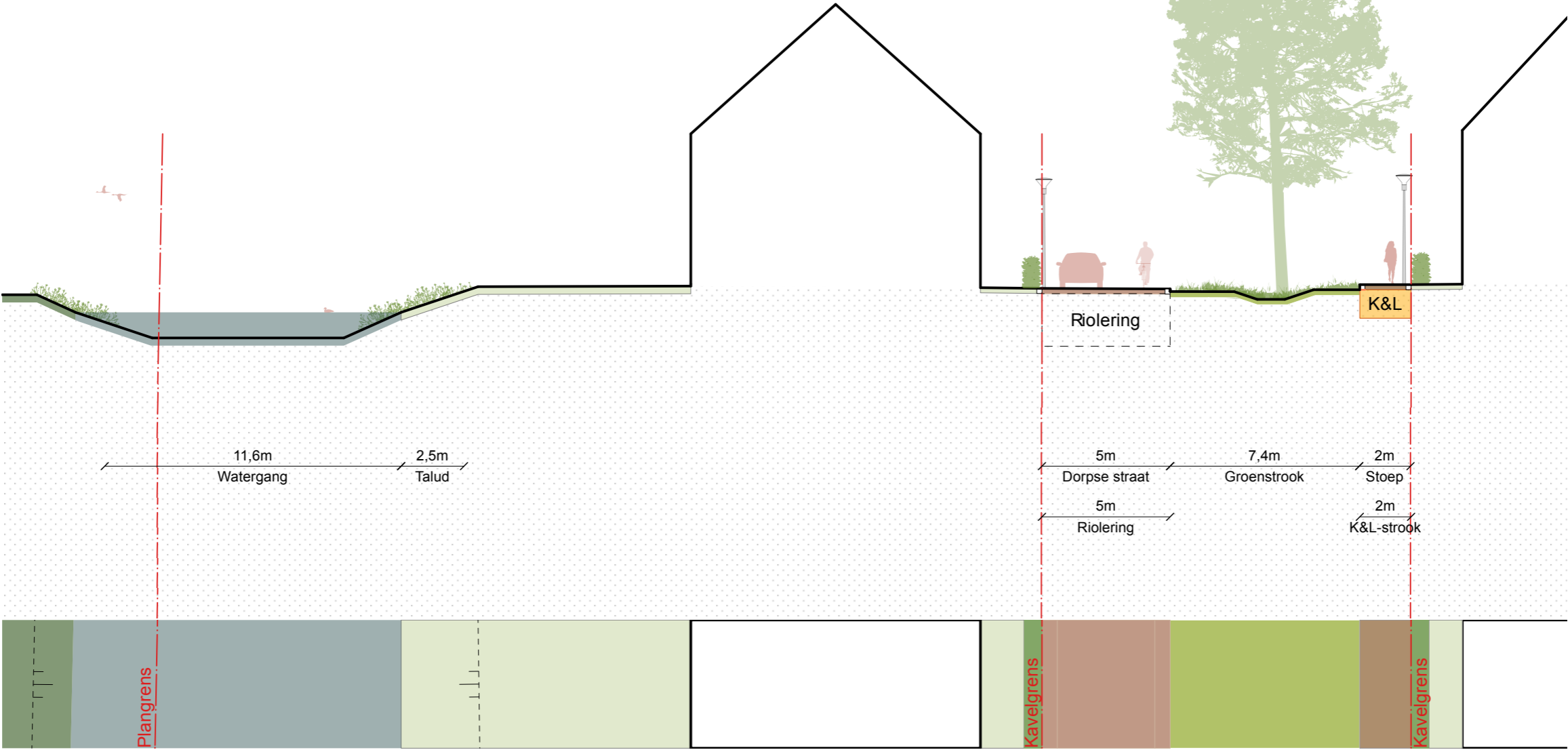
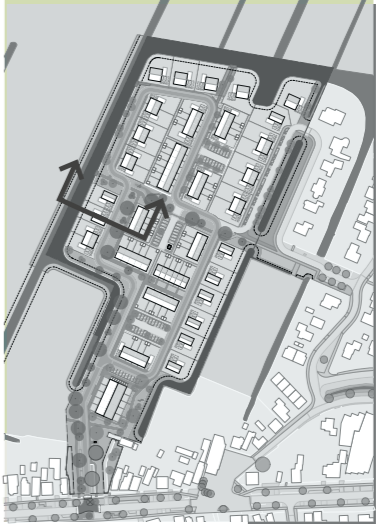
DORPSE STRAAT



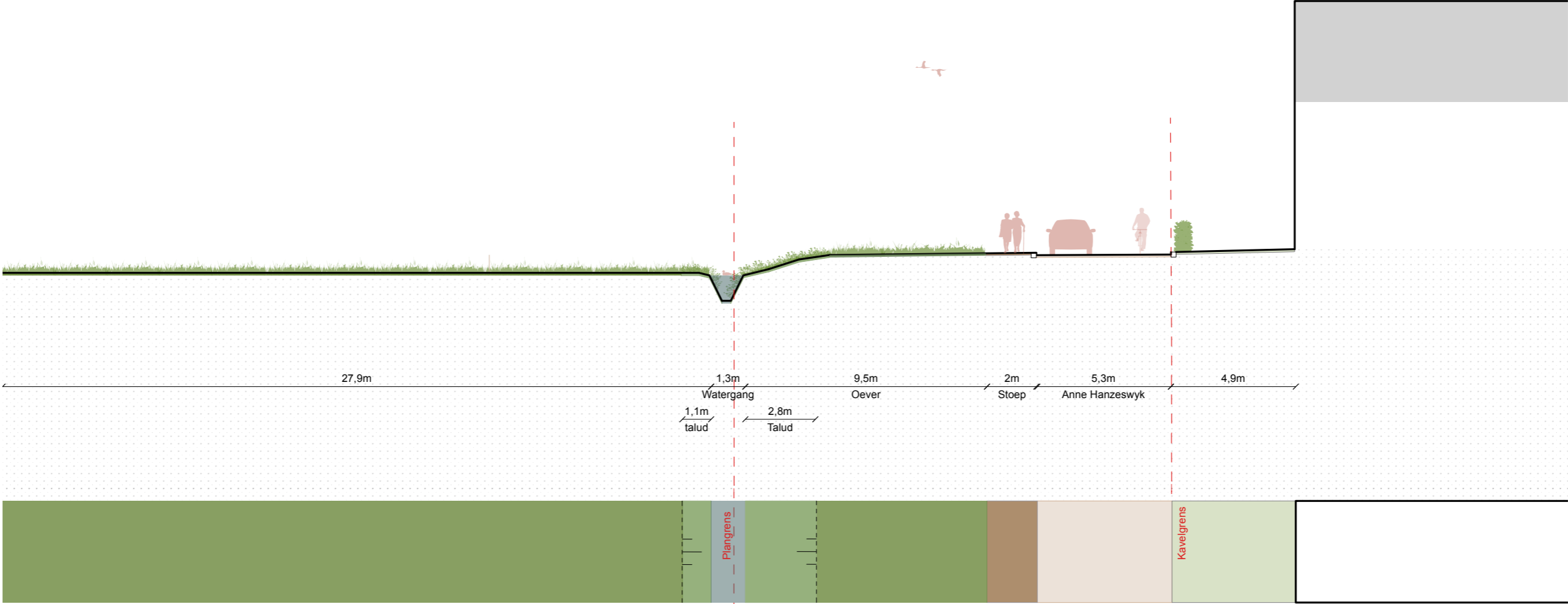
DORPSE STRAAT



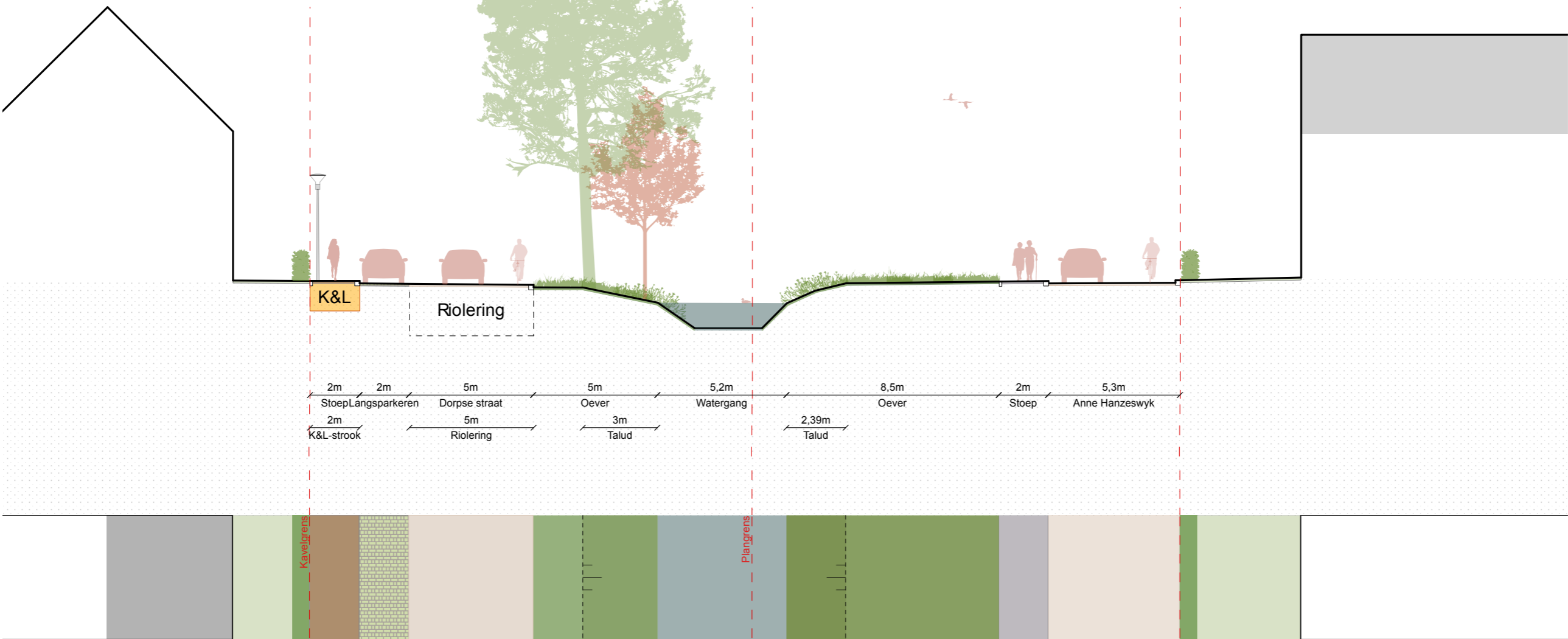
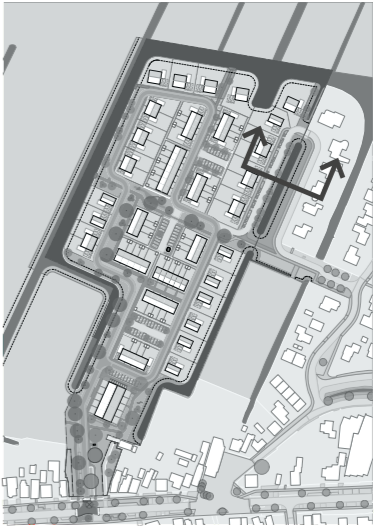
DORPSE STRAAT MET OVERGANG NAAR HET WATER



BESTAANDE SITUATIE ANNE HANZESWYK



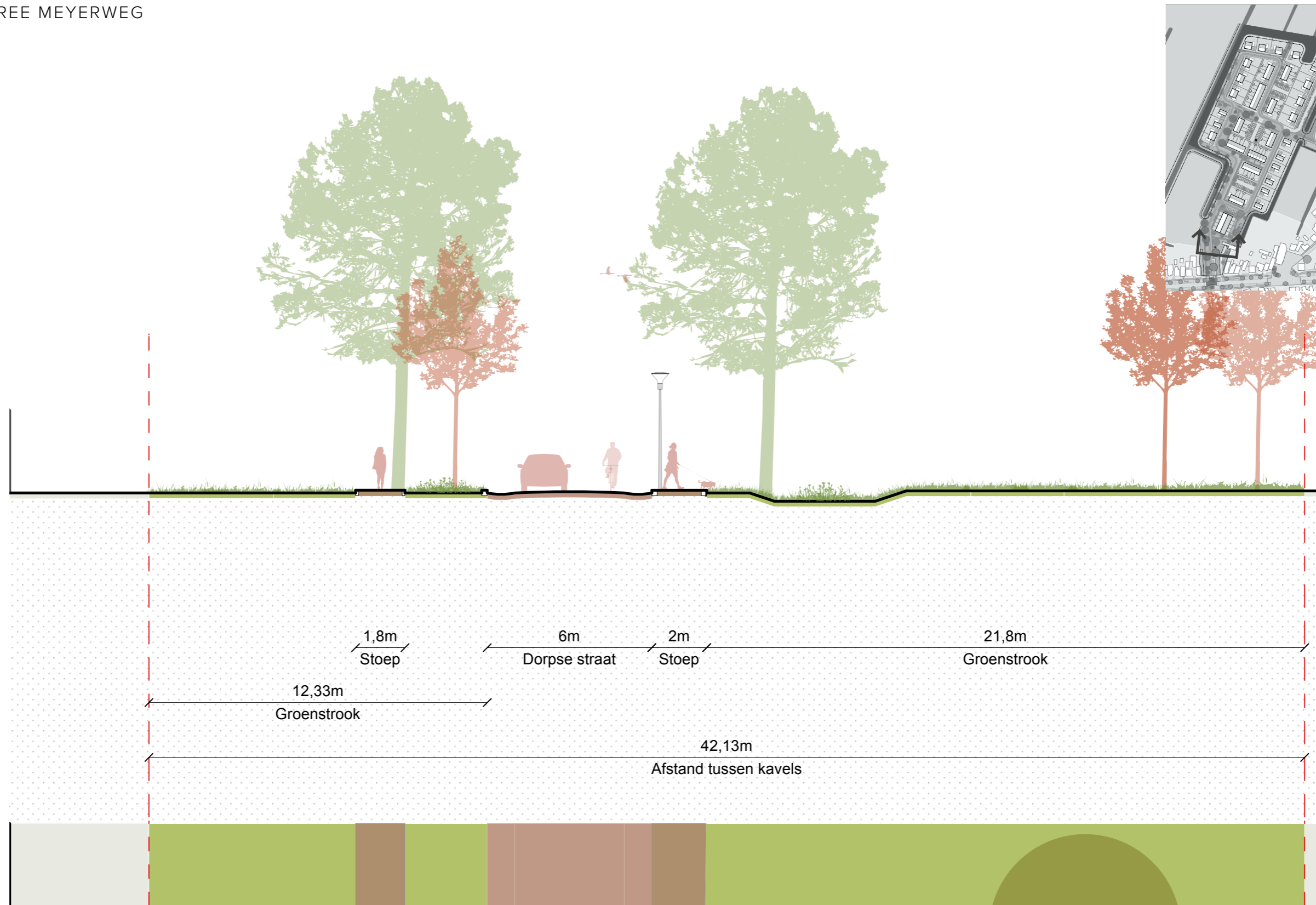
TOEKOMSTIGE SITUATIE ANNE HANZESWYK



ENTREE MEYERWEG

Bestaande boom

Bestaande boom



# Participatiejournaal stedenbouwkundig ontwikkelplan De Knipe-West



Februari 2026



## Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	3
Routekaart participatie .....	4
Wat hebben we gehoord?.....	5
Hoe hebben we dat verwerkt in het plan?.....	6
Weergave participatie en communicatie .....	7
Verslag klankbordgroep verkeer Meyerweg – 25 november 2025 .....	8
Verslag klankbordgroep verkeer Anne Hanzeswyk – 25 november 2025 .....	10
Verslag burengesprek De Knipe-West - 27-11-2025.....	13
Opbrengst enquête.....	14
Verslag terugkoppeling klankbordgroep verkeer Anne Hanzeswyk – 26 februari 2026 .....	16
Mailing en nieuwsbericht plan ter inzage – 12 maart 2026 .....	20

# Leeswijzer

Voor u ligt het participatiejournaal behorend bij het stedenbouwkundig ontwikkelplan voor De Knipe-West. Het participatietraject was erop gericht om met belanghebbenden en belangstellenden na te denken over de invulling van de woningbouwontwikkeling in De Knipe-West. Dit deden we vanuit het principe 'de goede buur', waarbij we alle belanghebbenden en belangstellenden de ruimte gaven om mee te denken.

Samen geven we kleur aan de nieuwe leefomgeving in De Knipe-West. Uit het participatieproces voor het haalbaarheidsonderzoek kwamen de volgende thema's naar voren: dorps en landelijk wonen, verbindend landschap en veilig van, naar en rondom huis. Met belanghebbenden en belangstellenden gingen we voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwikkelplan over specifieke thema's in gesprek.

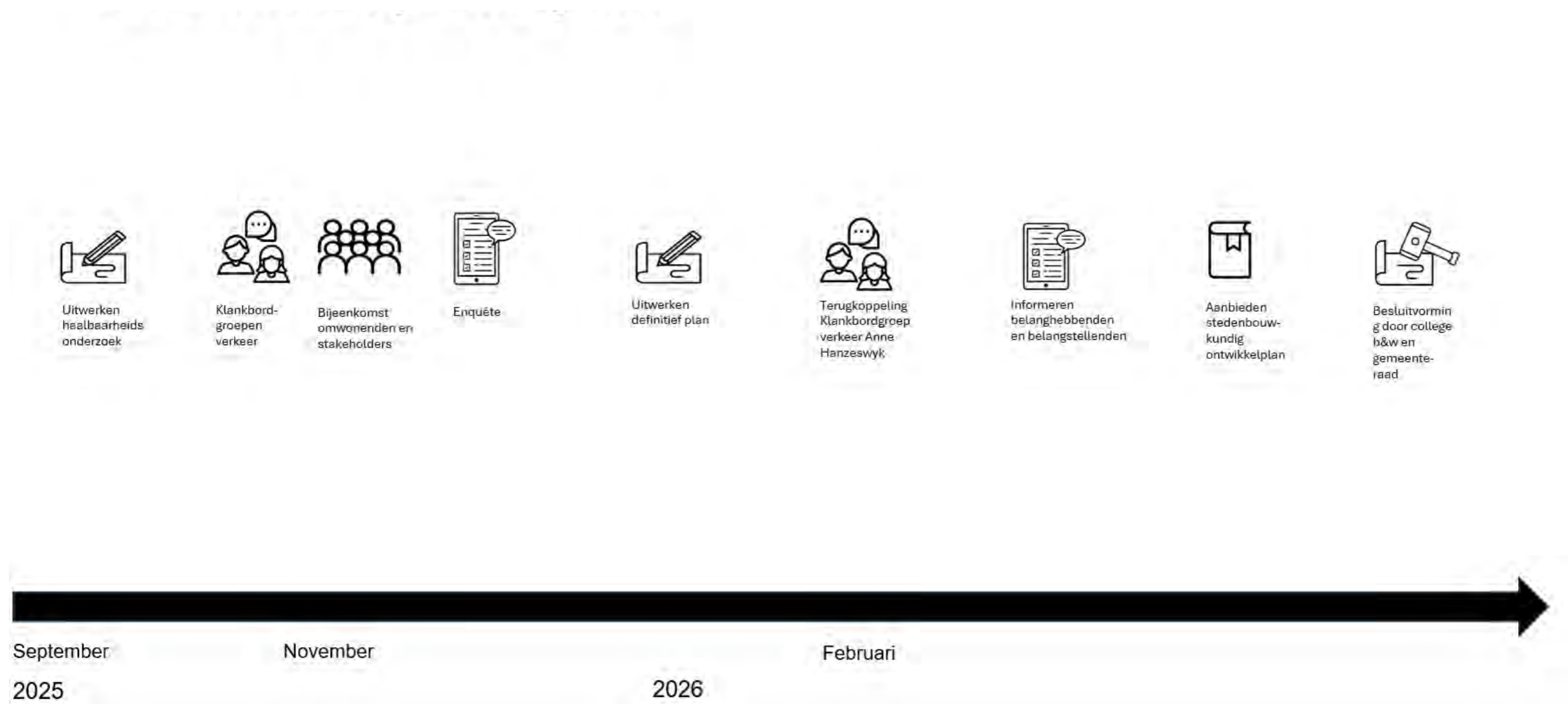
Op basis van het haalbaarheidsonderzoek hebben we het participatieproces voor het stedenbouwkundig ontwikkelplan als volgt ingericht:

- 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.

Als goede burens zorgen we ervoor dat de context van waaruit we werken helder was en waarover meegedacht kon worden. Zo ontstonden er goede gesprekken waarin diverse belangen op tafel kwamen te liggen. Essentieel daarin was dat we zochten naar de gemene deler, waarmee we het stedenbouwkundig ontwikkelplan verder konden inkleuren. BPD en Kuin trokken hierin gezamenlijk op, in nauwe afstemming met de gemeente.

In dit participatiejournaal ziet u een weergave van het traject dat doorlopen is, welke input er is opgehaald, de gemene deler daarvan en hoe dit waar mogelijk is verwerkt in het plan. Daarnaast geven we inzicht in de output van de verschillende participatiemomenten. De website [www.ontwikkeling-deknipe-west.nl](http://www.ontwikkeling-deknipe-west.nl) werd gedurende het proces regelmatig geüpdatet met uitnodigingen, verslagen en bijvoorbeeld de enquête.

# Routekaart participatie



## **Wat hebben we gehoord?**

De klankbordgroepen verkeer, het burengesprek en de enquête leverden input op waarmee we het stedenbouwkundig ontwikkelplan verder konden inkleuren. Hieronder staat de gemene deler van de input, op basis van de eerder geformuleerde participatiethema's.

### **Dorps en landelijk wonen**

In de enquête worden de volgende vijf waarden als het belangrijkste gezien voor de nieuwe buurt: natuurlijk, veiligheid, rust, gezellig en verbonden. Dit sluit aan bij het eerder benoemde dorps en landelijk wonen. Qua woningen is er vraag naar verschillende types. Voor onder meer starters en senioren uit De Knipe, zodat er doorstroming op gang komt. De sfeer van de architectuur is landelijk. Dit zijn belangrijke ingrediënten geweest voor de inkleuring van het stedenbouwkundig ontwikkelplan en het beeldkwaliteitsplan.

### **Verbindend landschap**

Er is een grote voorkeur voor een natuurlijke inrichting van het landschap met actieve elementen. Een belangrijk punt hierbij is het ommetje De Knipe met goede wandelpaden. Dit wordt gezien als verbinder binnen de buurt en het dorp. Ook is er behoefte aan een plek in de openbare ruimte, waar jong en oud samen kunnen zijn. Er is enerzijds behoefte aan ruimte voor spelen, maar ook voor rust en gezellig vertoeven in het groen. Voor het landschap is er een duidelijke voorkeur voor een natuurlijke opzet, niet te aangeharkt, met veel ruimte voor groen, bomen en water. Met toekomstige schaduwrijke plekken en veel biodiversiteit.

### **Veilig naar en rondom huis**

Verkeer was een belangrijk thema bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwikkelplan. De straten krijgen een dorpse inrichting, waarbij de wandelaar en fietser centraal staan. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de hoofdontsluiting aan de Meyerweg en de langzaam verkeersontsluiting aan de Anne Hanzeswyk. Daarnaast is er een informele lus toegevoegd vanaf de Anne Hanzeswyk, om de huidige verkeersveiligheid te verbeteren. Binnen de nieuwe buurt is er voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

# Hoe hebben we dat verwerkt in het plan?

## Dorps en landelijk wonen

- De woningtypes zijn divers en in verschillende prijsklassen, zodat jong en ouder een plekje kunnen vinden in De Knipe-West en er doorstroming ontstaat in het dorp.
- Vrijstaande woningen en tweekappers aan de randen van het plan als overgang naar de bestaande wijk.
- Wonen aan het water.
- De straten krijgen een dorpse inrichting.
- De sfeer van de woningen is dorps en landelijk.
- Belangrijke waarden voor de nieuwe buurt zijn: natuurlijk, verbindend en gezellig. Dit uit zich onder meer in de dorpse en landelijke opzet, waarbij het landschap een belangrijke verbindende factor is, net zoals een centrale plek voor ontmoeting, plus bankjes waar het rustig vertoeven is.

## Verbindend landschap

- Het landschap krijgt een natuurlijke inrichting, met actieve elementen.
- Aan de rand van De Knipe-West komt er een rustige zitgelegenheid.
- Het ommetje De Knipe-West verbindt de nieuwe buurt met het dorp.
- Op de groene as komt ruimte voor een ontmoetingsplek met actieve elementen.

## Veilig van, naar en rondom huis

- Inrichting dorpse straten.
- Parkeren op eigen terrein of centraal in parkeerkoffers.
- Verkeersontsluiting Meyerweg verbreed, met extra ruimte voor wandelaar en fietser.
- Langzaam verkeer ontsluiting Anne Hanzeswyk.
- Informele lus Anne Hanzeswyk om verkeersveiligheid huidige situatie te verbeteren.

# **Weergave participatie en communicatie**

# Verlag klankbordgroep verkeer Meyerweg – 25 november 2025

Onderstaand verslag is een weergave van de klankbordgroep verkeer Meyerweg op dinsdag 25 november in Hof van de Koning. Voor deze klankbordgroep waren de direct omwonenden van de ontsluiting aan de Meyerweg uitgenodigd. Dit verslag is gedeeld met de deelnemers.

----

## **Inleiding**

Dit verslag geeft een overzicht van de Klankbordgroep verkeer rondom de Meyerweg ten behoeve van de woningbouwontwikkeling De Knipe-West.

### **1. Stand van zaken**

Tijdens de bijeenkomst is de voortgang van het project De Knipe-West besproken, waarbij ingezoomd is op de ontsluiting rondom de Meyerweg.

### **2. Proces**

In juni 2025 is het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld door het college van B&W en via een raadsinformatiebrief ter kennisgeving aangenomen door de raad. Op basis hiervan werken ontwikkelaars nu samen met de gemeente aan het definitieve stedenbouwkundig ontwikkelplan en het beeldkwaliteitsplan.

Onderdeel van deze fase is het bespreken van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp met klankbordgroepen en tijdens burengesprekken, zodat lokale kennis en belangen waar mogelijk worden meegenomen. Naar verwachting worden de plannen in januari definitief vastgesteld en aansluitend in procedure gebracht voor de wijziging van het Omgevingsplan.

### **3. Planontwikkeling**

Tijdens de haalbaarheidsfase zijn drie verkavelingsmodellen onderzocht. Op basis hiervan is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Belangrijke optimalisaties zijn onder andere een aangepaste wegenstructuur en een lagere dichtheid aan de randen van het plan, wat zorgt voor een soepele overgang naar de bestaande wijk Anne Hanzeswyk.

Daarnaast zijn strategische grondaankopen gedaan:

- Meyerweg 99: biedt ruimte voor een zorgvuldige ontsluiting en betere aansluiting op naastgelegen percelen. Momenteel wordt de aankoop geformaliseerd.
- De Broerderij: ontwikkelaars hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van de Broerderij. Deze locatie is aangekocht om de spuitmogelijkheid binnen de agrarische bestemming te mitigeren. Dit perceel blijft ingericht als groen. Momenteel wordt de aankoop geformaliseerd.

#### **4. Verkeersontsluiting Meyerweg**

De verkeersontsluiting is een belangrijk aandachtspunt binnen de ontwikkeling. Samen met de gemeente is nagedacht over een inrichting die bijdraagt aan de verkeersveiligheid. Positieve reacties zijn gegeven op het voorstel om een (groene) knik toe te passen in de Meyerweg, wat helpt om de snelheid op de Meyerweg te verlagen. Bewoners hebben daarnaast waardevolle input opgeleverd voor de definitieve plannen.

1. Parkeerdruk bij de kerk: nadenken over extra parkeerplekken.
2. Bushalte en brievenbus bij Meyerweg 72: huidige situatie zorgt voor opstoppingen; voorstel om bushalte te laten vervallen en parkeerplekken te realiseren.
3. Bomen bij Meyerweg 99: kwaliteit en behoud worden onderzocht.
4. Ontsluiting loods Meyerweg 101: nadere uitwerking nodig.
5. Wens/mogelijkheid onderzoeken voor een extra zijtuin bij Meyerweg 95 en 101: individuele gesprekken volgen.

#### **5. Vervolg**

Het vervolgtraject richt zich op het waar mogelijk verwerken van alle input in het definitieve plan. Individuele gesprekken worden gevoerd om maatwerk te bieden. De definitieve plannen worden gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst bij de ter inzagelegging van het omgevingsplan. Er komt geen extra klankbordbijeenkomst.

# Verlag klankbordgroep verkeer Anne Hanzeswyk – 25 november 2025

Onderstaand verlag is een weergave van de klankbordgroep verkeer Anne Hanzeswyk op dinsdag 25 november in Hof van de Koning. Voor deze klankbordgroep waren de direct omwonenden van de Anne Hanzeswyk uitgenodigd. Dit verlag is gedeeld met de deelnemers.

----

## Inleiding

Dit verlag geeft een overzicht van de klankbordgroep verkeer rondom de Anne Hanzeswyk ten behoeve van de woningbouwontwikkeling De Knipe-West.

### 1. Stand van zaken

Tijdens de bijeenkomst is de voortgang van het project De Knipe-West besproken, waarbij ingezoomd is op de ontsluitingen rondom de Anne Hanzeswyk.

### 2. Proces

In juni 2025 is het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld door het college van B&W en via een raadsinformatiebrief ter kennisgeving aangenomen door de raad. Op basis hiervan werken ontwikkelaars nu samen met de gemeente aan het definitieve stedenbouwkundig ontwikkelplan en het beeldkwaliteitsplan.

Onderdeel van deze fase is het bespreken van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp met klankbordgroepen en tijdens burengesprekken, zodat lokale kennis en belangen waar mogelijk worden meegenomen. Naar verwachting worden de plannen in januari definitief vastgesteld en aansluitend in procedure gebracht voor de wijziging van het omgevingsplan.

### 3. Planontwikkeling

Tijdens de haalbaarheidsfase zijn drie verkavelingsmodellen onderzocht. Op basis hiervan is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Belangrijke optimalisaties zijn onder andere een aangepaste wegenstructuur en een lagere dichtheid aan de randen van het plan, wat zorgt voor een soepele overgang naar de bestaande wijk Anne Hanzeswyk.

Daarnaast zijn strategische grondaankopen gedaan:

- Meyerweg 99: biedt ruimte voor een zorgvuldige ontsluiting en betere aansluiting op naastgelegen percelen. Momenteel wordt de aankoop geformaliseerd.
- De Broerderij: ontwikkelaars hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van de Broerderij. Deze locatie is aangekocht om de spuitmogelijkheid binnen de agrarische bestemming te mitigeren. Dit perceel blijft ingericht als groen. Momenteel wordt de aankoop geformaliseerd.

#### **4. Verkeersontsluiting**

De verkeersontsluiting vormt een belangrijk aandachtspunt binnen de ontwikkeling. Samen met de gemeente is gezocht naar een inrichting die bijdraagt aan de verkeersveiligheid en een logische aansluiting op de bestaande wijk. Daarbij ontstaan twee nieuwe aansluitingen, waarvan de uitwerking in overleg met direct aanwonenden is besproken. Deze gesprekken hebben waardevolle input opgeleverd voor de definitieve plannen.

##### Fiets- en calamiteitenontsluiting Anne Hanzeswyk

In samenspraak is nagedacht over de langzaamverkeersontsluiting, de fiets- en calamiteitenontsluiting. De fiets- en calamiteitenverbinding wordt als een goede oplossing ervaren. Voor de inrichting zijn enkele aanpassingen voorgesteld:

1. Het profiel- en de inrichting van de lus (dorpsstraat) doorzetten en laten aansluiten op de hoofdwegenstructuur van De Knipe-West.
2. De fietsverbinding vormgeven als fietspad, met links en rechts een rijbaan (halfverharding) voor nood- en hulpdiensten, in plaats van een karrespoor.
3. Het plaatsen van duidelijke fietspadborden.

##### Informele aansluiting Anne Hanzeswyk

Ontwikkelaars stellen voor om de lus aan de noordzijde in te richten als informele ontsluiting. Dit betekent een smalle woonstraat van circa 5 meter breed. Deze oplossing voorkomt dat bezorgdiensten en bestemmingsverkeer moeten keren op Anne Hanzeswyk, wat nu tot onveilige situaties leidt. Het doorzetten van de structuur om de lus van Anne Hanzeswyk naar De Knipe-West af te maken, wordt breed onderschreven en gezien als een kwaliteitsverbetering voor de bestaande wijk. Bij deze inrichting zijn enkele opmerkingen geplaatst:

1. Uitwerking conform variant 1 van de voorgestelde inrichtingstekeningen.
2. Verzoek aan de gemeente om ook de Anne Hanzeswyk mogelijk opnieuw in te richten.

## **5. Vervolg**

Het vervolgtraject richt zich op het waar mogelijk verwerken van alle input in het definitieve plan. Zodra de input is verwerkt zullen wij middels een klankbordgroep de definitieve uitwerking rondom de Anne Hanzeswyk terugkoppelen. De definitieve plannen worden vervolgens gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst bij de ter inzage legging van het Omgevingsplan.

## Verlag burengesprek De Knipe-West - 27-11-2025

Buurtbewoners hebben donderdagavond 27 november een update gekregen over de stand van zaken van het stedenbouwkundig ontwikkelplan van De Knipe-West. Er werd onder meer ingezoomd op landschap, verkeer en parkeren, wonen, het ommetje De Knipe en de planning. Na de presentatie was er gelegenheid om in gesprek te gaan en feedback te geven. De input nemen we waar mogelijk mee in de uitwerking van het definitieve plan.

----

### Opbrengst

- Er is voorkeur voor een natuurlijke inrichting van het landschap, in combinatie met actieve elementen, voor bij het ‘ommetje’ en de ‘ontmoetingsplekken’.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.
- Er is gemiddeld genomen waardering voor de invulling van de verkeersontsluitingen, zoals de ‘knik’ in de Meyerweg om de snelheid te verlagen, de informele aansluiting Anne Hanzeswyk die bedoeld is om de verkeersveiligheid en de woonkwaliteit te verhogen en ook de inrichting van de calamiteitenroute als karrenspoor.
- Er wordt verzocht om borden voor ‘shared space’ op de gehele Meyerweg.

### Enquête

Naast het burengesprek is er een dorpsbrede enquête verstuurd waarin een update wordt gegeven over het plan én feedback wordt gevraagd. Belanghebbenden en belangstellenden die in het verleden hebben meegedacht kregen deze enquête via de mail.

## Opbrengst enquête

De enquête voor De Knipe-West is begin december 2025 verzonden naar alle bewoners die tot nu toe meegedacht hebben tijdens de verschillende participatiemomenten. In totaal waren er 45 reacties. Van direct omwonenden en dorpsbewoners tot geïnteresseerden.

Hieronder staat een weergave van de opbrengst van de enquête.

### 1. Welke sfeer voor het landschap spreekt het meest aan?

- Natuurlijk is veruit de meest gekozen sfeer: 4 van de 5 respondenten noemen deze expliciet.
- Park wordt regelmatig genoemd als verzorgde, dorpse aanvulling op het natuurlijke karakter.
- Actief wordt door ongeveer een derde genoemd en vrijwel altijd in combinatie met natuur.

### 2. Wat zijn belangrijke waarden voor de nieuwe buurt?

De respondenten benoemden de volgende waarden als belangrijkste voor de nieuwe buurt.

1. Natuurlijk
2. Veiligheid
3. Rust
4. Gezelligheid
5. Verbondenheid
6. Ontmoeting

### 3. Welke type woningen spreken het meest aan?

Type woning	Aantal keer genoemd	Percentage respondenten
Vrijstaande woning / vrije kavel	31	70,5%
Twee-onder-een-kapwoning	18	40,9%
Rijwoning*	9	20,5%
Rug-aan-rugwoning *	4	9,1%

\* Een deel van de rijwoningen en rug-aan-rugwoningen valt in de categorie sociale huur.

### 4. Wat vindt u belangrijk voor een speel-, beweeg- en ontmoetingsplek bij het ommetje?

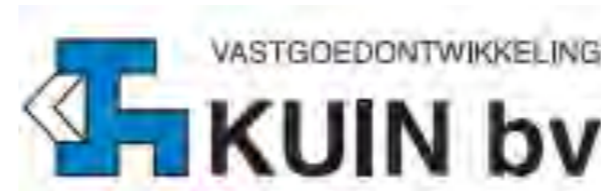
De speel-, beweeg- en ontmoetingsplek(ken) moet vooral veilig, groen en rustig zijn, met ruimte voor ontmoeting en speelmogelijkheden voor kinderen. Een aantrekkelijk ommetje met goede paden, voldoende zitplekken en basisvoorzieningen (verlichting, prullenbakken) wordt breed ondersteund. De plek moet geschikt zijn voor alle leeftijden, zonder overlast voor omwonenden.

### 5. Wat wilt u ons meegeven?

De gemene deler van de open vraag 'wat wilt u ons meegeven':

- Er is veel behoefte aan woningen voor dorpsbewoners, zodat er doorstroommogelijkheden ontstaan.
- Veilig van, naar en rondom huis is een belangrijk thema voor omwonenden en toekomstige bewoners.
- Er wordt aandacht gevraagd voor goede parkeeroplossingen, zowel bij de woning als collectief.
- Er is veel vraag naar een landelijke en groene nieuwe buurt, die met de jaren groener wordt.
- Bewoners denken graag mee over de invulling van de ontmoetingsplekken.

# Verlag terugkoppeling klankbordgroep verkeer Anne Hanzeswyk – 26 februari 2026



## Informatiebrief

**Aan**

Bewoners Anne Hanzeswyk

**Datum**

26-2-2026

**Kenmerk**

De Knipe-West

**Behandeld door**

D.Salverda

**Onderwerp**

Stedenbouwkundig ontwerp

**Telefoonnummer**

033 4534137

**E-mail**

d.salverda@bpd.nl

Geachte bewoners van de Anne Hanzeswyk,

Graag informeren wij u over de stand van zaken rondom de woningbouwontwikkeling De Knipe-West en de stappen die sinds de klankbordgroep van 25 november 2025 zijn gezet.

Tijdens deze bijeenkomst hebben wij het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp toegelicht en zijn we specifiek ingegaan op de verkeersontsluiting rondom de Anne Hanzeswyk. Uw opmerkingen en aandachtspunten naar aanleiding van het ontwerp hebben wij meegenomen bij de verdere uitwerking.

#### **Uitkomsten klankbordgroep op basis van het voorgelegde ontwerp**

1. Het profiel en de inrichting van de lus (dorpsstraat) doorzetten en laten aansluiten op de hoofdwegenstructuur van De Knipe-West.
2. De fietsverbinding vormgeven als fietspad, met links en rechts een rijbaan in halfverharding voor nood- en hulpdiensten, in plaats van een karrespoor.
3. Het plaatsen van duidelijke fietspadborden.

#### **Verwerking van uw input in het definitief stedenbouwkundig plan**

In afstemming met de gemeente Heerenveen hebben wij inmiddels het definitief stedenbouwkundig plan opgesteld. De genoemde aandachtspunten zijn als volgt verwerkt:

1. Het profiel en de inrichting van de lus, als dorpse straat, zijn doorgezet en sluiten nu aan op de hoofdwegenstructuur.
2. De langzaamverkeersontsluiting hoeft niet meer als calamiteitenroute te worden ingericht, omdat de lus in geval van nood gebruikt kan worden door hulpdiensten. Hierdoor is er geen halfverharding nodig en wordt deze route ingericht als wandel- en fietspad.
3. De benodigde bebording wordt meegenomen in het inrichtingsplan. Door de gewijzigde indeling zal het gebruik als fietspad meer vanzelfsprekend zijn.



*Situatie klanbordgroep 25-11-2025*



*Situatie definitief stedenbouwkundig ontwerp*



*Situatie klanbordgroep 25-11-2025*



*Situatie definitief stedenbouwkundig ontwerp*

## **Vervolg en toelichting**

De afspraak was om in een klankbordgroep opnieuw bij elkaar te komen om het definitieve plan te presenteren. Omdat het definitieve ontwerp inhoudelijk op details is gewijzigd ten opzichte van het eerder gepresenteerde ontwerp, en uw opmerkingen volledig zijn verwerkt, informeren wij u via deze mail.

Wilt u toch graag een nadere toelichting ontvangen op de doorgevoerde wijzigingen of het definitieve plan, dan komen wij daarvoor graag bij u langs. Ik kan op de volgende momenten bij u thuis een toelichting geven:

*Dinsdag 3 maart vanaf 17:30 – 18:30uur of*

*Vrijdag 6 maart 09:00 – 12:00uur*

## **Vervolgprocedure**

Het definitieve plan wordt binnenkort aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens wordt dit gedurende een periode van circa drie weken ter inzage gelegd. Daarna start de BOPA-procedure voor de ontwikkeling van De Knipe-West.

Neem gerust contact met ons op als u vragen heeft.

Met vriendelijke groet,

Ditmer Salverda

Projectontwikkelaar BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

# Mailing en nieuwsbericht plan ter inzage – 12 maart 2026

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze informeren we u over de stand van zaken van de woningbouw in De Knipe-West. De gemeente legt vanaf vrijdag 13 maart de plannen ter inzage. Hiermee komt woningbouw in de De Knipe-West weer een stap dichterbij.

## **De Knipe-West**

De Knipe-West wordt een nieuwe buurt van De Knipe, waar dorps en landelijk wonen hand in hand gaan. Belangrijke waarden voor de deze toekomstige leefomgeving zijn natuurlijk, verbindend en gemoedelijk. In totaal komen er 85 woningen. Van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen tot vrijstaande huizen. In alle prijssegmenten, zodat er mogelijkheden ontstaan om door te stromen in het dorp.

## **Ter inzage**

Het plan voor De Knipe-West met de daarbij behorende stukken, ligt met ingang van 13 maart gedurende vier weken ter inzage. Meer informatie over de terinzagelegging staat op [www.heerenveen.nl/terinzage](http://www.heerenveen.nl/terinzage).

## **Vervolgstappen**

Parallel en opvolgend aan de planologische procedure starten we met de opstalontwikkeling. Dit betekent onder meer dat het architectonische beeld van de woningen concreet wordt. Daarnaast wordt er een definitief inrichtingsplan voor het openbaar gebied gemaakt en gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Ook in het vervolgtraject wordt het dorp betrokken bij én geïnformeerd over de ontwikkeling van De Knipe-West.

## **Meer informatie**

Het stedenbouwkundig plan kunt u ook inzien op [www.ontwikkeling-deknipe-west.nl](http://www.ontwikkeling-deknipe-west.nl). Wilt u op de hoogte blijven in de toekomst? Meld u dan aan via de website. Ook kunt u vragen stellen via de site.

Bedankt voor uw betrokkenheid de afgelopen periode.

Met vriendelijke groet,

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling  
Kuin Vastgoedontwikkeling

# Woningbouw De Knipe-West stap dichterbij

13 maart 2026

**Woningbouw in de De Knipe-West is een stap dichterbij. De gemeente legt vanaf vrijdag 13 maart het plan ter inzage, waarmee gestart wordt met de planologische procedure voor de wijziging van het omgevingsplan.**

De Knipe-West wordt een nieuwe buurt van De Knipe, waar dorps en landelijk wonen hand in hand gaan. Belangrijke waarden voor de deze toekomstige leefomgeving zijn natuurlijk, verbindend en gemoedelijk. In totaal komen er 85 woningen. Van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen tot vrijstaande huizen. In alle prijssegmenten, zodat er mogelijkheden ontstaan om door te stromen in het dorp.

## Ter inzage

Het plan voor De Knipe-West met de daarbij behorende stukken ligt vanaf 13 maart gedurende vier weken ter inzage. Meer informatie over de terinzagelegging is te lezen op [www.heerenveen.nl/terinzage](http://www.heerenveen.nl/terinzage).

## Vervolgstappen

Kuin en BPD starten met de opstalontwikkeling als verdere uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Dit betekent onder meer dat het architectonische beeld van de woningen concreet wordt. Daarnaast wordt er een definitief inrichtingsplan voor het openbaar gebied gemaakt en wordt gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Ook in het vervolgtraject wordt het dorp betrokken bij én geïnformeerd over de ontwikkeling van De Knipe-West.

IN OPDRACHT VAN:



# IMOSS

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**