

Beheersverordening Heerenveen-Centrum



vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2016

Beheersverordening Heerenveen-Centrum

Vastgesteld door de
gemeenteraad op 21 maart 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele hoofdstructuur	10
3	BELEID	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Ecologie	23
4.2	Archeologische waarden	23
4.3	Water	26
4.4	Milieuaspecten	28
4.5	Externe veiligheid	29
5	UITGANGSPUNTEN VAN DE BEHEERSVERORDENING	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Reikwijdte begrip 'bestaande situatie'	33
5.3	Reikwijdte begrip 'ruimtelijke ontwikkeling'	34
5.4	Uitgangspunten beheersverordening	35
5.5	Bestaande illegale situaties	36
5.6	Overgangsrecht	37
5.7	Gebiedsgerichte inventarisatie	37
5.8	Bouwregels	49
5.9	Aansluiting bij SVBP 2012	49
5.10	Aansluiting bij het dereguleringsbesluit 2012	50
6	JURIDISCHE TOELICHTING	51
6.1	Opzet van de beheersverordening	51
6.2	Toelichting op de regels	52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan ten minste één maal in de tien jaar moet worden herzien. Indien voor het verstrijken van deze termijn geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld of de gemeenteraad voor dat bestemmingsplan geen verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid om leges te kunnen heffen voor vergunningen die op dat bestemmingsplan zijn gebaseerd,

Bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008) is voor bestemmingsplannen die toen al verouderd waren, een overgangsregeling in de wet opgenomen: alle geldende en verouderde bestemmingsplannen dienden uiterlijk op 1 juli 2013 te zijn herzien.

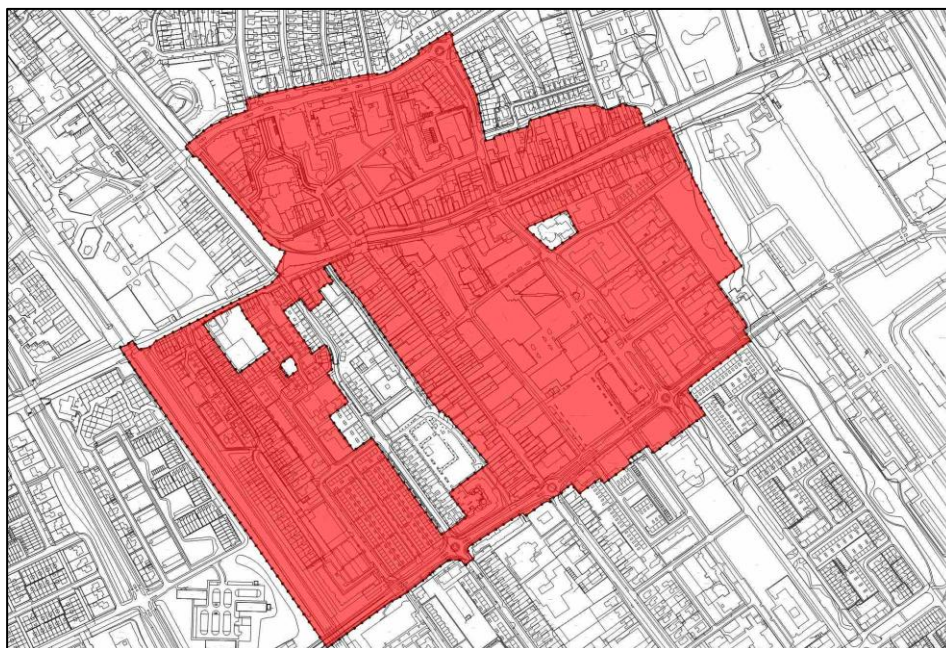
Door allerlei oorzaken is de gemeente Heerenveen er niet in geslaagd tijdig uitvoering te geven aan deze verplichting. Voor een (klein) gedeelte van het gemeentelijk grondgebied gelden nog bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Eén van deze bestemmingsplannen, betreft het bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1990. Naar het zich laat aanzien kan een herziening ook niet binnen afzienbare termijn worden vastgesteld.

Op grond van artikel 3.38 Wro kan de gemeenteraad er voor kiezen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vast te stellen. Hiermee kan op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden vastgelegd worden en wordt eveneens aan de actualisatieplicht van de Wro voldaan. Deze mogelijkheid is specifiek bedoeld voor gebieden waar geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' worden voorzien.

De gemeente vindt de beheersverordening een geschikt instrument om te kunnen dienen als actueel beheers- en toetsingskader voor een groot deel van het centrum. Een verdere onderbouwing van dit standpunt is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

Het besluitgebied van de beheersverordening Centrum wordt gevormd door het gebied dat (globaal aangegeven) wordt begrensd door de KR Poststraat, Nieuwstraat, de Heideburen, Vlinderbuurt, Atalantastaat, Koornbeursweg, de spoorlijn Leeuwarden-Meppel, de Oude Veenscheiding en de Fok. In dit gedeelte van de plaats Heerenveen bevinden zich de belangrijkste voorzieningen, zoals het gemeentehuis, het politiebureau en theater het Posthuis alsmede het kernwinkelgebied en het uitgaansgebied. In afbeelding 1 is het besluitgebied van de beheersverordening grafisch weergegeven.



Afbeelding 1 *Besluit- en verordeninggebied*

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het besluitgebied van de beheersverordening Heerenveen-Centrum gelden nu de volgende bestemmingsplannen. Deze worden door de beheersverordening vervangen.

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	uitspraak Kroon
Centrum (1976)*	26 apr. 1976	26 apr. 1977	
Heerenveen-Centrum (1990)	25 juni 1990	23 jan. 1991	17 sept. 1992
wijziging Gemeenteplein 33	11 nov. 1992	1 dec. 1992	
wijziging Geerts Willigenplein 2	8 mrt 1994	27 apr. 1994	
wijziging Geerts Willigenplein 2	21 sep. 1994	10 okt. 1994	
wijzigingsplan Heideburen 17	26 feb. 2002	14 mrt 2002	
Geerts Willigenplein	14 mrt 2006	4 juli 2006	
*) aan vier percelen in in het bestemmingsplan Centrum 1990 is goedkeuring onthouden, hier vigeert het bestemmingsplan 'Centrum' uit 1976			

Tabel 1 *overzicht geldende bestemmingsplannen*

Het geheel van geldende bestemmingsplannen is nog vrij overzichtelijk. Hoofdzakelijk geldt het bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum 1990'. Aan een aantal percelen in het plangebied is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Het betreft Gedempte Molenwijk 4, Nieuwstraat 44, Vleesmarkt 5-7. Voor de percelen Nieuwstraat 44 en Vleesmarkt 5-7 geldt daarom nog het bestemmingsplan 'Centrum' dat door gemeenteraad op 26 april 1976 is vastgesteld. Het perceel Gedempte Molenwijk 4 maakt inmiddels onderdeel uit van de beheersverordening 'Centrum-West' die op 14 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Verder zijn in de loop van de jaren functiewijzigingen aan de orde geweest voor Oenemastate (Gemeenteplein 33) en het voormalige gebouw van Sociale Zaken (Geerts Willigenplein 2). Deze functieveranderingen zijn planologisch-juridisch geborgd door wijzigingsbesluiten op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud).

Ten behoeve van de bouw van de parkeergarage onder het Geerts Willigenplein is op 14 maart 2006 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Geerts Willigenpein' vastgesteld. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk gemaakt met vrijstellingen (artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening), ontheffingen of afwijkingen.

Deze beheersverordening vervangt behalve de al genoemde bestemmingsplannen, ook alle wijzigingsbesluiten, vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen die sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1990 zijn vastgesteld of zijn verleend

1.4 Leeswijzer

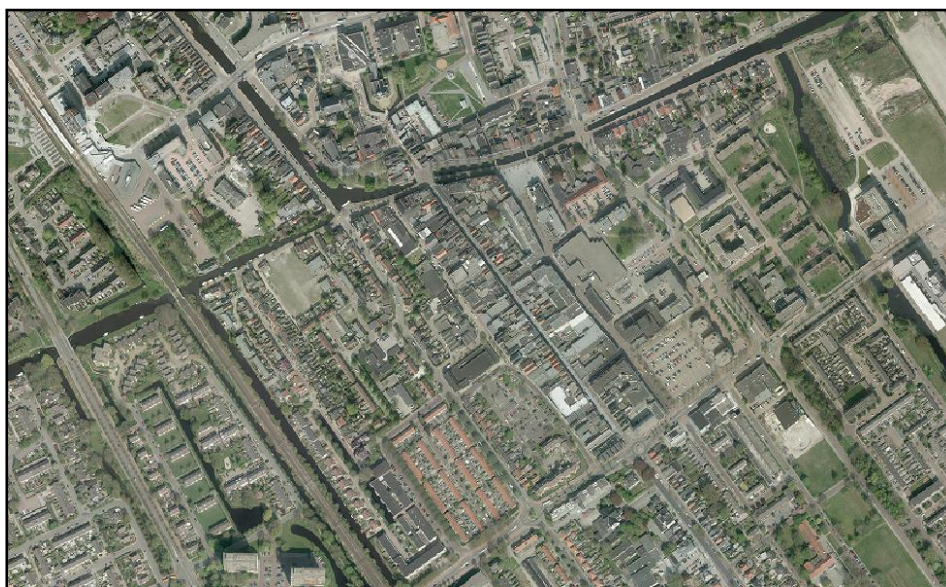
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij, mede aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie, de ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied wordt toegelicht, terwijl hoofdstuk 3 een korte beschrijving bevat van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat daarna in op de diverse sectorale aspecten zoals externe veiligheid, water en flora en fauna. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten van de beheersverordening. Hoofdstuk 6 bevat tenslotte een toelichting op de juridische aspecten van de verordening.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Hoofdstructuur

Kenmerkend voor (grote delen van) het centrum zijn de lange noord-zuid lijnen (zoals de Dracht en de Gedempte Molenwijk) en de over het algemeen kortere, haaks daarop staande, oost-west lijnen. Ook de in de jaren '60 aangelegde centrumring (Koorbeursweg, Nieuwstraat, Van Kleffenslaan, KR Poststraat) past in deze lineaire structuur. De opbouw is hierdoor enerzijds redelijk helder, maar anderszijds is er ook geen gerichtheid op het centrum. De omgeving van het gemeentehuis vormt een uitzondering op deze lineaire structuur. Hier heeft de verkaveling een wat meer gebogen karakter



Afbeelding 2 *Luchtfoto besluitgebied*

2.1.2 *bebouwingsstructuur*

Kenmerkend voor het bebouwingsbeeld binnen de centrumring is allereerst de aanwezigheid van enkele grotere bouwvolumes in het noordelijk gedeelte, zoals de rooms-katholieke kerk, het posthuistheater en het gemeentehuis met Crackstate. Deze bouwvolumes staan op zich zelf en hebben daardoor weinig of geen relatie met de omliggende bebouwing. Deze grotere gebouwen worden afgewisseld met kleinere bouwvolumes. Ook de groene openbare ruimten langs de oevers van de Heerensloot en Achter de Kerk en bij het Geerts Willigenplein zijn kenmerkend voor dit deel van het centrum.

Daarnaast is er de individuele en aanééngesloten bebouwing langs de historische linten ('lange lijnen') als de Dracht, Herenwal, Fok, Lindegracht, Heideburen. Deze bebouwing is over het algemeen kleinschalig en kent een sterk individueel karakter. De bebouwing staat vrijwel in één en dezelfde rooilijn en vormt een aanééngesloten straatwand.

De gebouwen zelf bestaan uit twee of drie vrij hoge bouwlagen en zijn meestal voorzien van een kap. In deze kapvormen bestaat variatie. Zadeldakken en schilddaken, al dan niet afgeknot, wisselen elkaar af. Incidenteel is een dak plat afgedekt. Dit bebouwingsbeeld geldt ook voor straten direct achter deze historische linten, zoals de Badweg en de Gedempte Molenwijk. Ter plaatse van de Heideburen, Nieuwburen en Oude Veenscheiding loopt dit bebouwingspatroon buiten de centrumring door.

In het gebied tussen de Dracht en de Van Kleffenslaan (Sieverstraat, Gemeenteplein en Burgemeester Kuperusplein), is de bebouwing grootschalig(er) met een half-open bebouwingsbeeld en een moderne uitstraling. Dat is een gevolg van de stadsvernieuwing uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Deze bebouwing bestaat uit vier of vijf bouwlagen en is in het algemeen voorzien van een plat dak.

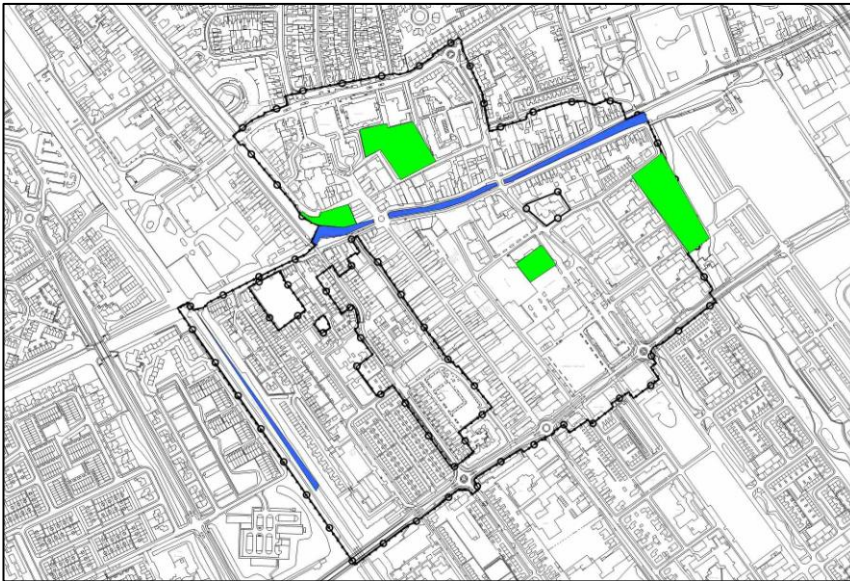
De bebouwing langs de centrumring is grootschalig van aard en dateert uit de periode waarin deze ring is aangelegd of is van latere datum. In het noord-noordoostelijke deel (Nieuwstraat) wordt de ring aan weerszijden begeleid door grondgebonden eengezinswoningen. Daar waar de centrumring de Schoterlandse Compagnonsvaart kruist, is de bebouwing weer kleinschaliger en heeft gelijkenis met de bebouwing langs de Heideburen en Nieuwburen. Langs de Koornbeursweg is sprake van redelijk recente bebouwing, die plat is afgedekt en uit maximaal 5 bouwlagen bestaat.

Ten oosten van het 'oude' centrum, buiten de centrumring dateert de bebouwing uit de jaren '60. Deels zijn dit grondgebonden woningen (oostelijke helft Thorbeckestraat), deels ook gestapelde bouw waarbij 'stempel-verkaveling' is toegepast, zoals in de Vlinderbuurt. Afgezien van de woningen langs de Thorbeckestraat, is de verkaveling ook hier lineair en zijn de bouwvolumes aanzienlijk. De bebouwing is hier plat afgedekt en varieert tussen 1,5 en 5 bouwlagen. In dit gebied bevinden zich ook het voormalige kantongerecht, de hoofdvesting van Accolade, het voormalige arbeidsbureau en het politiebureau.

Ten westen van de centrumring, tussen de Compagnonsstraat en de spoorlijn is sprake van bebouwing uit de periode tussen 1850 en 1930. Deze bebouwing die enige verwantschap vertoont met de lintbebouwing langs de Nieuwburen, wordt gekenmerkt door een individueel karakter en bestaat uit één of twee lagen met kap. Wat verder naar het zuidwesten is sprake van rijenwoningen uit de periode tussen 1930 en 1973. In de jaren '90 heeft hier stadsvernieuwing plaatsgevonden en is vervangende nieuwbouw gepleegd. Daarbij is vooral in het zuidwesten van het gebied gestapelde bouw toegepast in drie of vier bouwlagen.

2.1.3 Groen- en waterstructuur

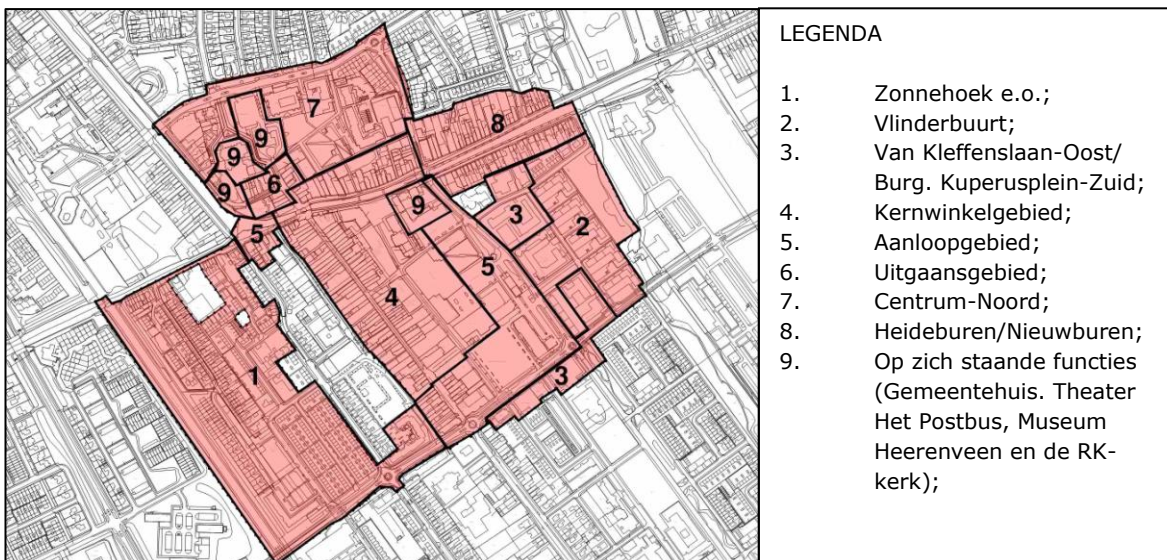
Het centrumgebied kent een bescheiden groenstructuur (afbeelding 3). Het meeste groen is te vinden in het Amelius van Oenemapark en naast Crackstate op het Geerts Willigenplein. De waterstructuur wordt vooral gevormd door de historische watergangen van Heerensloot, Oude Veenscheiding en Schoterlandse Compagnonsvaart.



Afbeelding 3 Groen- en waterstructuur

2.2 Functionele hoofdstructuur

De functionele indeling van het besluitgebied hangt nauw samen met de ruimtelijke hoofdstructuur van het besluitgebied. Voor wat betreft deze ruimtelijke hoofdstructuur kunnen verschillende deelgebieden met elk een eigen functiekarakteristiek worden onderscheiden. Deze indeling is aangegeven in afbeelding 4.



Afbeelding 4 Deelgebieden

Zonnehoek e.o.

Het gebied ten westen van Van Dekemalaan en Compagnonsstraat is in overwegende mate een woongebied. Hier en daar is wel sprake van voorzieningen, zoals een kerkgenootschap, een verenigingsgebouw en een school langs de Tuymelaarstraat, maar dat doet niet af aan het woonkarakter van dit gebied. Deze overwegende woonfunctie komt ook terug in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat in het zuidwestelijk deel enige stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden.

Vlinderbuurt

In de grote lijnen geldt voor de Vlinderbuurt hetzelfde als wat ook voor de Zonnehoek van toepassing is. Ook in dit deelgebied is de woonfunctie dominant en ook hier komt de woonfunctie in verschillende vormen voor: grondgebonden eensgezinswoningen aan de Thorbeckestraat, appartementen en een serviceflat (Joris in 't Veldstate).

Van Kleffenslaan (oostzijde), Burgemeester Kuperusplein (zuidzijde), Koornbeursweg en Thorbeckestraat e.o.

In dit gebied zijn een aantal dienstverlenende bedrijven en instellingen gevestigd zoals kantoren (waaronder het kantoor van Accolade), een kinderdagverblijf en het politiebureau. Dat geldt ook voor de bebouwingsstrook ten zuiden van de Koornbeursweg. Over het algemeen betreft het bedrijven en instellingen met een verzorgende functie voor de plaats Heerenveen.

Dracht, Sieversstraat e.o.

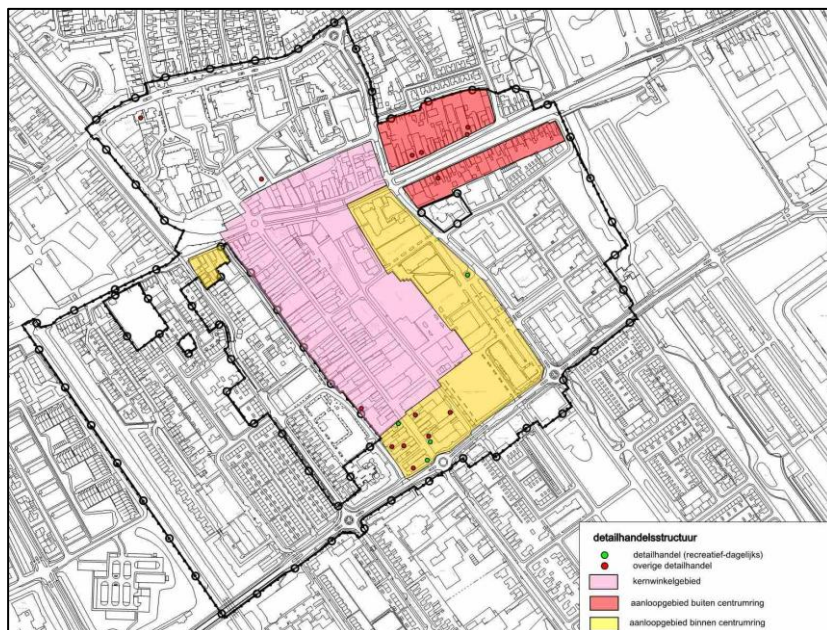
Een belangrijk deel van het plangebied betreft het kernwinkelgebied. Hier neemt detailhandel een dominante plaats in. Deze detailhandel wordt aangevuld met (dag)horeca en (kleinschalige) dienstverlening. Bij de detailhandel in het kernwinkelgebied is weliswaar een belangrijke rol weggelegd voor de dagelijkse sector en de modieuw-recreatieve detailhandel, maar andere branches zijn ook vertegenwoordigd.

In beginsel zijn detailhandel, daghoreca en/of dienstverlening beperkt tot de begane grond. De 2e en hogere verdiepingen zijn in beginsel bestemd voor het wonen. Deze woonfunctie is de afgelopen jaren echter steeds verder afgenomen. In toenemende mate zijn de verdiepingen daarom in gebruik als opslag. In sommige gevallen staan deze verdiepingen leeg of vormen ze onderdeel van de voor het publieke toegankelijke verkoopruimte.

Gashoudersplein, Burgemeester Kuperusplein (west- en noordzijde), Breedpad e.o.

Het centrumrand- of aanloopgebied werkt aanvullend op het kernwinkelgebied. Deze aanloopstraten vormen een overgangszone naar omliggende woon- en/of kantorengebieden. Dit aanloopgebied valt grotendeels samen met de historische invalsroutes naar het centrum: de Herenwal, de KR Poststraat, de Heideburen/Nieuwburen en de Burgemeester Falkenaweg. Ook binnen de centrumring is sprake van een aanloopgebied: de Gedempte Molenwijk, de zuidelijke delen van de Dracht en de Sieversstraat (ten zuiden van de Pleinweg) en oostelijke delen van het Van Harenspad en Lindegracht (ten oosten van het Gemeenteplein) moeten tot het aanloopgebied worden gerekend.

In deze aanloopstraten is sprake van een gemengd functiepatoon. Hier zijn (dienstverlenende) bedrijven, kantoren en woningen aanwezig. Ook komt incidenteel detailhandel voor. Voor sommige vormen van detailhandel vormen deze aanloopstraten een geschikte vestigingslocatie. Het gaat daarbij om vormen van detailhandel die qua ruimtebehoefte, de bereikbaarheid per auto of huurprijzen niet in het kernwinkelgebied passen.



Afbeelding 5 Kernwinkelgebied en aanloopstraten

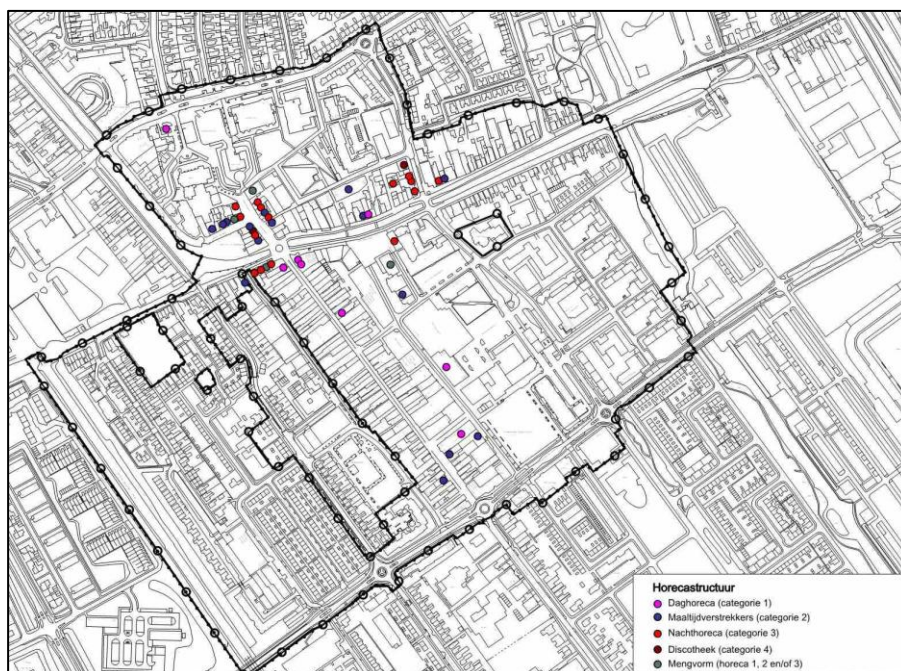
De aanloopstraten vormen daarmee een aanvulling van het winkelaanbod en maken het winkelaanbod compleet. In afbeelding 5 is de verspreiding van detailhandel in het aanloopgebied grafisch weergegeven. Onderstaande tabel 2 bevat een opsomming daarvan.

adres	branche
Burg. Kuperusplein 51a	computers
Dracht 113	sportartikelen
Dracht 123	onderdelen
Dracht 125	mode
Dracht 136	mode
Dracht 144/Molenplein 23	sportartikelen
Geerts Willigenplein 2	fietsen
Heideburen 11	muziekinstrumenten
Heideburen 13	automaterialen
Heideburen 49-53	showroom installatie, modeltreinen
Koornbeursweg 38	showroom vloerbedekking
KR Poststraat 6	2e handgoederen (v/h groente en fruit)
Molenplein 16	fietsen
Molenplein 19-21	electronica-onderdelen
Nieuwburen 22	meubels
Van Kleffenslaan 6	bakkerij

Tabel 2 Overzicht detailhandel buiten het kernwinkelgebied

Achter de Kerk, Oude Koemarkt

Rondom Breedpad, Oude Koemarkt, Vleesmarkt en Amelius van Oenemapark bevindt zich het horecauitgaansgebied: een concentratie van cafés en restaurants. Buiten dit concentratiegebied komt alleen incidenteel horeca voor. Onderstaande afbeelding 6 geeft een en ander grafisch weer. Het betreft de horecavestiging die in onderstaande tabel 3 zijn opgesomd.



Afbeelding 6 horecastructuur

adres	branche
Breedpad 1B	Grillroom
Breedpad 3	Restaurant
Breedpad 5	Restaurant
Breedpad 7	Grillroom
Breedpad 9	Café-Bar
Breedpad 11	Restaurant
Burg. Kuperusplein 56a	Restaurant
Dracht 8	Restaurant
Dracht 111	Restaurant
Dracht 115	Restaurant
Dracht 142	Restaurant
Gedempte Molenwijk 13	Café
Gedempte Molenwijk 19	Restaurant
Gedempte Molenwijk 21	Café
Gemeenteplein 33	Grand-café
Heideburen 7	Café
Heideburen 9	Restaurant
Lindegracht 29	Restaurant

Tabel 3 Horeca (geen daghoreca) buiten horecaconcentratie

Centrum-Noord

Het resterende gebied tussen het kernwinkelgebied en de KR Poststraat (hier aangeduid met 'Centrum-Noord') wordt gekenmerkt door een sterke functiemenging. In dit gebied zijn vrijwel alle centrumfuncties vertegenwoordigd. Er is sprake van een aantal nieuw gebouwde appartementencomplexen (Frische Haagje, Haskestate en Le Premier), er komen enkele bedrijfspanden alsmede detailhandel en horeca. Het gemeentehuis, het PosthuisTheater en de Rooms-Katholieke kerk vormen de maatschappelijke functie

Heideburen-Nieuwburen

De Nieuwburen en de Heideburen vormen een overgangsgebied tussen de bedrijvigheid en voorzieningen in het centrum en de woon- en werkgebieden daarbuiten. Naarmate de afstand ten opzichte van het centrum groter wordt, wordt de woonfunctie dominant. Aan de Heideburen is dat goed herkenbaar. Aan het begin zijn eerst nog enkele

horecafuncties (een restaurant en een café) gevestigd alsmede enkele winkels. Vervolgens komen nog verspreid enkele bedrijfsfuncties voor en vervolgens zijn er uitsluitend nog woningen aanwezig. De bebouwing langs de Nieuwburen laat een vergelijkbaar beeld zien. Aan de westzijde zijn eerst enkele bedrijfspanden gevestigd, daarna volgen temidden van woningen, een winkelpand en enkele bedrijfspanden voor en tenslotte zijn er uitsluitend woningen te vinden.

Aan oostzijde van de Nieuwstraat zijn uitsluitend kantoorpanden en een enkele bovenwoning aanwezig. Deze beide bebouwingsstroken aan weerszijden van de Schoterlandse Compagnonsvaart vormen een soort overgangszone van de centrumfuncties naar de woonfunctie. De meest oostelijk delen hiervan worden gedomineerd door de woonfunctie, Aan de westelijke uiteinde domineren de centrumfuncties. Daartussen is overwegend sprake van woningen met hier en daar andere functies, zoals enkele bedrijven en een winkel.

3 BELEID

3.1 Algemeen

Aangezien deze beheersverordening gericht is op het beheer van de bestaande situatie, kan een uitgebreide uiteenzetting van het relevante beleid van provincie en gemeente achterwege blijven. Daarom wordt hier volstaan met een korte samenvatting van het beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Horeca

Het gemeentelijk (beheers)beleid ten aanzien van horeca is te herleiden uit de Horecastructuurschets uit 2002 en de Structuurvisie Centrum-Breed uit 2011. Het beleid erkent het belang van de horeca voor sfeer en beleving in het centrum en gaat daarom uit van de versterking van de bestaande horecaconcentraties. Het belangrijkste horecagebied voor de winkelondersteunende daghoreca is het kernwinkelgebied. Voor de avondhoreca is dat het gebied rond het Posthuis Theater en het Amelius van Oenemapark en verder de Lindegracht en het Gemeenteplein. De Vleesmarkt en de Koemarkt worden gezien als centraal punt van het uitgaansgebied.

3.2.2 Kantoren en zakelijke dienstverlening

Voor wat betreft de nieuwvestiging van kantoren en zakelijke dienstverlening is in en aan de rand van het centrum in hoofdzaak alleen ruimte voor nieuwe kleinschalige kantoren of commerciële ruimtes. Conform provinciaal en gemeentelijk beleid (en verwachte behoefte) gaat het hierbij om een relatief beperkt aantal vierkante meters. De bebouwingsstrook langs de zuidzijde van de Koornbeursweg, waar de banken en de bibliotheek nu zijn gevestigd, leent zich bij vertrek van de huidige gebruikers voor herontwikkeling. De huidige bestemming van kantoren met publieksfunctie blijft daarbij mogelijk. Daarnaast passen er ook andere dienstverlenende functies.

3.2.3 Detailhandel

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2011 de Integrale Detailhandelsstructuurvisie 2011 vastgesteld. Deze is tot stand gekomen omdat de ontwikkelingen in de detailhandel zeer dynamisch zijn. De bestaande visie uit 1996 was daarom sterk verouderd en niet meer goed toepasbaar voor vragen uit de markt en evenmin om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen.

De integraliteit van deze detailhandelsvisie komt op twee manieren tot uitdrukking: enerzijds beslaat deze visie het hele grondgebied van de gemeente en anderzijds gaat deze visie naast de gebruikelijke ruimtelijke aspecten ook in op zaken die meer op ondernemers zijn gericht. Het gaat dan bijvoorbeeld om samenwerking met ondernemers en het stimuleren van innovatie bij ondernemers.

Om de leefbaarheid en aantrekkingskracht van het centrum te borgen en te versterken wil de gemeente zeer terughoudend omgaan om met het toevoegen van vierkante meters winkeloppervlak. Daarnaast wil de gemeente via het bestemmingsplan zoveel

mogelijk gewenste ontwikkelingen op het snijvlak van detailhandel, horeca en leisure faciliteren en daarmee experimenteren.

3.2.4 detailhandel en horeca in aanloopstraten

Op 17 december 2012 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Het aanloopgebied in het detailhandelsbeleid' vastgesteld. Deze notitie bevat de uitgangspunten voor de planologische regeling van detailhandel in de aanloopgebieden en kan gezien worden als een aanvulling op en uitwerking van de Integrale Detailhandelsvisie en de Structuurvisie Centrum-Breed. Ook ten aanzien van horeca worden enkele beleidslijnen nader ingevuld.

Op grond van de beleidsuitspraken in de Structuurvisie Centrum-Breed en de Integrale Detailhandelsvisie moet zeker buiten het kernwinkelgebied terughoudend worden omgegaan met de uitbreiding van het detailhandelsareaal. Anderzijds is ook geconstateerd dat sommige vormen van detailhandel juist aangewezen zijn op de aanloopstraten.

De beleidsnotitie gaat uit van een indeling van de aanloopstraten in drie deelgebieden, te weten:

- langs de centrumring
- binnen de centrumring
- buiten de centrumring.

Langs de centrumring

Voor dit gebied wordt nieuwe detailhandel volledig uitgesloten. Op dit moment is die ook niet of nauwelijks aanwezig. Op dit moment is horeca in dit aanloopgebied evenmin aanwezig. Op grond van het beleid is horeca hier uitgesloten. Wanneer een specifieke aanbieder in de restaurantsector (bijvoorbeeld het hogere restaurantsegment) met een verzoek komt, dan kan bij afwijking iets dergelijks alsnog worden overwogen. Uitgangspunt is daarbij dat in een dergelijk geval niet meer dan één horecavestiging per straat wordt toegestaan.

De straten buiten de centrumring

Voor de straten buiten de centrumring gaat de notitie uit van een sterk conserverend beleid. Dat wil zeggen dat bestaande detailhandel positief wordt inbestemd en dat in beginsel geen nieuwe detailhandel wordt toegestaan.

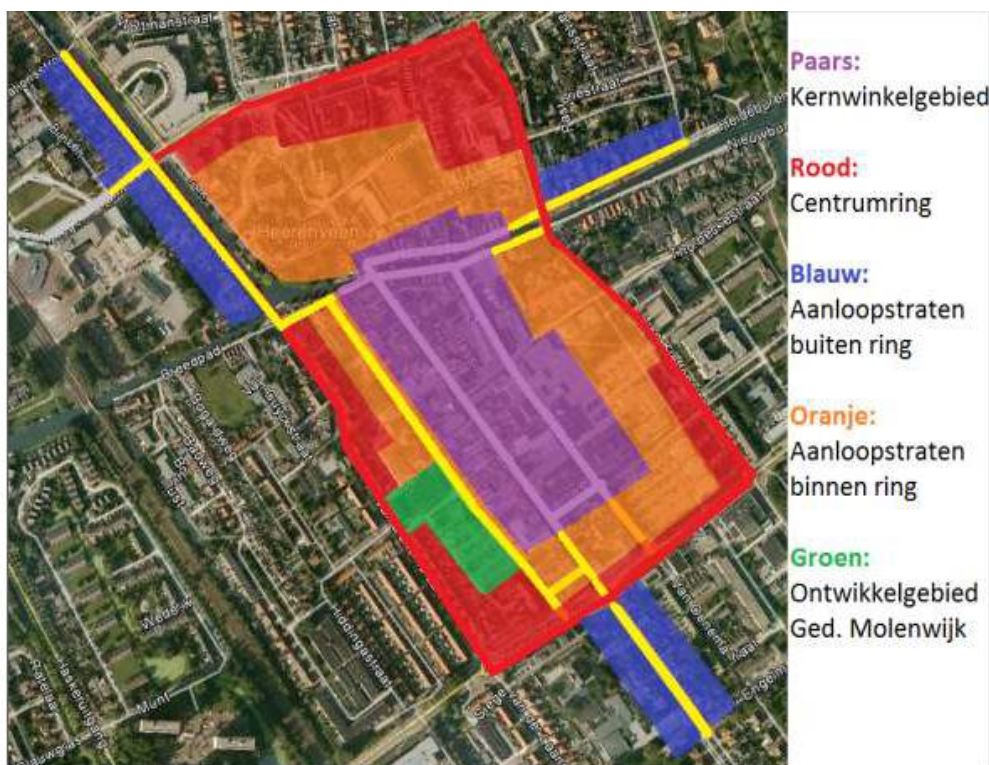
Ten aanzien van *horeca* in deze aanloopstraten voorziet de notitie in een terughoudende omgang. In het horecabeleid wordt gestreefd naar een concentratie van horeca rond de Vleesmarkt en Koemarkt. Daarnaast is winkelondersteunende horeca in en direct grenzend aan het kernwinkelgebied toegestaan. Voor het overige wordt voor de hier betrokken straten eenzelfde lijn voorgesteld als bij het eerst genoemde aanloopgebied, dus bij afwijking maximaal één restaurantvestiging per straat.

De straten binnen de centrumring en direct grenzend aan het kernwinkelgebied.

Vooraf binnende centrumring bestaat het risico dat het compacte kernwinkelgebied te veel uitwaaiert op het moment dat de leegstandsproblematiek in de aanloopstraten wordt opgelost met detailhandelsbestemmingen. De notitie voorziet daarom in een lichte verruiming van de huidige mogelijkheden, in de vorm van

afwijkingbepalingen. Daarbij ligt het voor de hand om voor detailhandel in dagelijkse goederen vooral aansluiting te zoeken bij supermarkten rondom de parkeerterreinen (zoals het voornemen is bij de herontwikkeling-Molenplein) en verder vooral de modisch-recreatieve detailhandel in de aanloopstraten geheel uit te sluiten. Alleen voor de Dracht, waarvan het aanloopgedeelte zo nadrukkelijk in het verlengde ligt van de hoofdwinkelstraat, is in voorkomende gevallen modisch-recreatieve detailhandel denkbaar. Het ligt verder voor de hand dat met de afwijkingbevoegdheid terughoudend wordt omgegaan zo lang in het betreffende aanloopgebied nog leegstand aanwezig is

Voor horecabeleid wordt eenzelfde beleidslijn aangehouden. Horeca kan bij afwijking worden toegestaan, mits de positie van het uitgaansgebied Centrum-noord niet in gevaar komt. In de praktijk zal dit betekenen dat bijzondere horecavestigingen met name in de sfeer van maaltijdverstrekking incidenteel kunnen worden toegestaan. Met name het aanloopgedeelte van het Van Harenspad komt in aanmerking om, in aanvulling op de restaurantfunctie die in de horecanota voor de Lindegracht is gedacht, enige horeca-uitbreiding te krijgen.



Bron: Google Earth; bewerking gemeente Heerenveen.

N.B.: de aangegeven begrenzing van de gebieden moet als indicatief worden beschouwd; de exacte begrenzing op perceelniveau volgt bij de uitwerking van de bestemmingsplannen.

Afbeelding 7 *Beleid aanloopstraten (bron: Notitie beleid aanloopstraten)*

3.2.5 Algemene Plaatselijke Verordening

In de Algemene Plaatselijke Verordening, waarvan de actueel geldende versie) door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2015 zijn regels opgenomen die de gemeenteraad in het belang van de gemeente nodig acht. De APV regelt het ordelijk verloop van het maatschappelijk verkeer voor zover dat in de openbare ruimte en in

openbare inrichtingen plaats vindt. In de APV zijn onder meer regels opgenomen voor de exploitatie van openbare inrichtingen (artikel 2.28), speelgelegenheden (artikel 2.39) en snuffelmarkten (artikel 5.23) waar de inhoud van de beheersverordening een direct toetsingscriterium is voor het al dan niet verlenen van een vergunning. Daarnaast bevat de APV een aantal algemene regels die ook ruimtelijk relevant zijn.

Prostitutiebeleid

Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie is vastgesteld in het raadsbesluit van 4 september 2000, waarbij tegelijkertijd naar aanleiding van de opheffing van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht, de Algemene Plaatselijke verordening is aangepast. Dit beleid is van conserverende aard, waarbij sexinrichtingen alleen zijn toegestaan in het door burgemeester en wethouders bij besluit van 12 december 2000 aangewezen concentratiegebied. Dit concentratiegebied omvat de beide bestaande sexinrichting aan de Munnikstraat alsmede de beide hoekpanden van de Munniksstraat en de Gedempte Molenwijk. Bij besluit van 21 december 2015 hebben burgemeester en wethouder dit gebied opnieuw aangewezen.

3.2.6 Raadsbesluit deregulering (2012)

Bij besluit van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad een aantal uitgangspunten vastgelegd over de wijze waarop het principe van deregulering in nieuwe bestemmingsplannen en in het welstandsbeleid wordt toegepast. Aan dit raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit, terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit.

In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In het onderscheiden van factoren gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. In deze gebieden vragen deze bijzondere kwaliteit juist om meer sturing om deze kwaliteit te consolideren.

- Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld;
- Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht;
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg etc.);
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen (Haskeruitgang/Kuinder en Rottumerweg/Oranje Nassaulaan)
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen overig (o.a. K.R. Poststraat, Saturnus, Atalantastraat, etc.)
- Heerenveen Noord en Midden;
- Zones snelwegen en Spoorlijn;
- Groenstructuren (omgeving oranjewoudflat 'landgoederenzone');
- Museum Landgoed;
- Oranjewoud, sportzone, ds. Kingweg;
- Buitengebied;

Uit de gebiedsindeling komt naar voren dat het grootste gedeelte van plangebied onderdeel uitmaakt van de zone "Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld". Dit is de centrale voorzieningszone van de plaats Heerenveen met onder meer de identiteitsbepalende elementen in het (oude) centrum en het sportstadgebied (bijvoorbeeld Abe Lenstra Stadion). Hier is het belangrijk om specifieke regels op te nemen voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle, of vanuit de (grote) schaal, kenmerkende elementen.

Het Breedpad, de Heideburen en de Nieuwburen zijn aangeduid als "Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg etc.)". Vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur zijn dit belangrijke dragers met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld. In de regeling wordt dit karakter beschermd door bijvoorbeeld sturing van de situering van hoofdgebouwen.



Afbeelding 8 Uitsnede visiekaart 'De kracht van Heerenveen' (bron: raadsbeluit 11 juni 2012)

Tenslotte is de Koornbeursweg aangegeven als "Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen (Haskeruitgang/Kuinder en Rottumerweg/Oranje Nassaulaan) " Dit betreft met name de grootschaliger bebouwing of andere specifieke elementen. Vastleggen van de plaatsing en schaal van deze volumes, met een zekere marge.

Voor de gebieden die op afbeelding 8 met een kleur zijn aangegeven, zal het bestemmingsplan een aantal aanvullende regels bevatten. Deze zijn er op gericht om de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden te borgen. In de hier niet genoemde gebieden (op afbeelding 8 met een witte kleur aangegeven) is daarentegen sprake van een basiskwaliteit. Voor gebieden met een basiskwaliteit gelden de volgende basisregels.

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht;
- bij het stellen van regels aan de situering en maatvoering van bouwwerken wordt uitgegaan van hetgeen maximaal aanvaardbaar is;

- percelen met de bestemming maatschappelijk worden mede bestemd voor: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en overheidsdoeleinden;
- ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant) gelden ruimere regels waarbij aansluiting wordt gezocht bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen;
- de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op 1 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelgrens worden geplaatst, vervalt, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vervalt;
- in de bestemming Water vlanders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever.

3.2.7 Welstandsnota 2016

In de Welstandsnota 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015, is de in afbeelding 8 weergegeven visiekaart 'De kracht van Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'welstandsgebiedenkaart' en de 'kaart van welstandsniveaus'. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. In de welstandsnota worden verder drie welstandsniveaus onderscheiden: - regulier, - licht en - luw (alleen excessen). Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria

Onderscheiden worden de volgende gebieden en niveau's:

Niveau 1:

- Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
- De beschermde stads- en dorpsgezichten
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees

Afbeelding 9 *Zichtzones – zichtzone vaarroutes*

- Groenstructuren - deels

Niveau 2:

- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen en hoofdwegen
- Planmatige woningbouw tot de jaren '60
- Zichtzones bedrijventerreinen
- Groenstructuren - deels
- Buitengebied

Niveau 3:

- Overig gebied – witte gebieden ondermeer De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur), Recreatie bungalowparken en bedrijventerreinen (niet de randen)

Het grootste gedeelte van het plangebied valt onder welstandsniveau 1. Binnen dit niveau zijn welstandsluwe zones aangegeven, waar kleinschalige bebouwing ten behoeve van een woonfunctie, niet zal worden getoetst aan welstandscriteria. Hier geldt alleen de excessenregeling. Het betreft hier met name de achtererfgebieden die niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied. Voor een aantal met name kleinere bouwwerken gelden sneltoetscriteria voorzover niet zijn gelegen in de welstandsluwe zones.



Afbeelding 10 gebiedsindeling en welstandsniveau's (bron: welstandsnota 2016)

Behalve de opsomming van de sneltoetscriteria bevat de Welstandsnota ook een beschrijving van de karakteristiek van elk gebied. Aan de hand hiervan wordt in de beleidsintentie beschreven welke doel de welstandssturing in dit gebied na streeft. Het middel om dit te bereiken zijn de gebiedseigen welstandscriteria waaraan, naast aan de algemene principes, omgevingsaanvragen worden getoetst.

De Welstandsnota merkt het centrum aan als een zone waarin sprake is van een gebied waar de nadruk ligt op bescherming van de bestaande waarden. In het centrum ligt de historisch kern van Heerenveen. Van hieruit heeft Heerenveen zich in de loop der eeuwen ontwikkeld en de historische ontwikkeling is nog steeds goed afleesbaar door de verschillende structuren en kenmerkende karakteristieken. De opbouw van het centrum bestaat uit verschillende ruimtelijke structuren en elementen van verschillende schaal.

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde binnen de verschillende karakteristieken die in het centrum te vinden zijn. Specifiek voor het centrumgebied van Fok, Crakstraat, Achter de kerk, Paul Krugerkade, Oude Koemarkt, Vleesmarkt, Lindegracht, Breedpad, Van Harensaad, Gemeenteplein, Gedempte Molenwijk/De Fortuin, Dracht, Sieverstraat, Minckelerstraat, Pleinweg is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek van de bouwvolumes, gevels, gevel(wanden)en pleinruimten, en het versterken van de interactie van de functie op begane grond met het openbaar gebied. Deze karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de karakteristieke aaneengesloten straatwanden.

In de welstandscriteria is voor de historische straten specifiek de eis gesteld dat een gebouw van een kap moet worden voorzien (schilddak, zadeldak, mansardedak, afgeknotte ringkap)

In het gedeelte tussen de spoorlijn en de westzijde van de Van Dekemaweg en Compagnonsstraat is echter welstandsluw van toepassing. Hier geldt alleen een excessenregeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Net zo als een bestemmingsplan, moet ook een beheersverordening worden getoetst aan de actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. In de beheersverordening moet rekening gehouden worden met deze omgevingskwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze omgevingsfactoren.

4.1 Ecologie

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

4.1.1 Soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen, nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet verder alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Omdat het hier een beheersverordening voor een verstedelijkt gebied aan de orde is, waarbij nauwelijks verandering in bebouwing is opgenomen, zijn er geen gevolgen voor plant- en diersoorten. Deze beheersverordening mag dan ook worden verondersteld niet in strijd te komen met de Flora- en Faunawet.

4.1.2 Gebiedsbescherming

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied op grond van de Natuurbeschermingswet bevindt zich op meer dan 3 kilometer afstand van het plangebied. Er wordt daarom van uit gegaan dat er geen sprake is van negatieve effecten vanuit dit plangebied.

4.2 Archeologische waarden

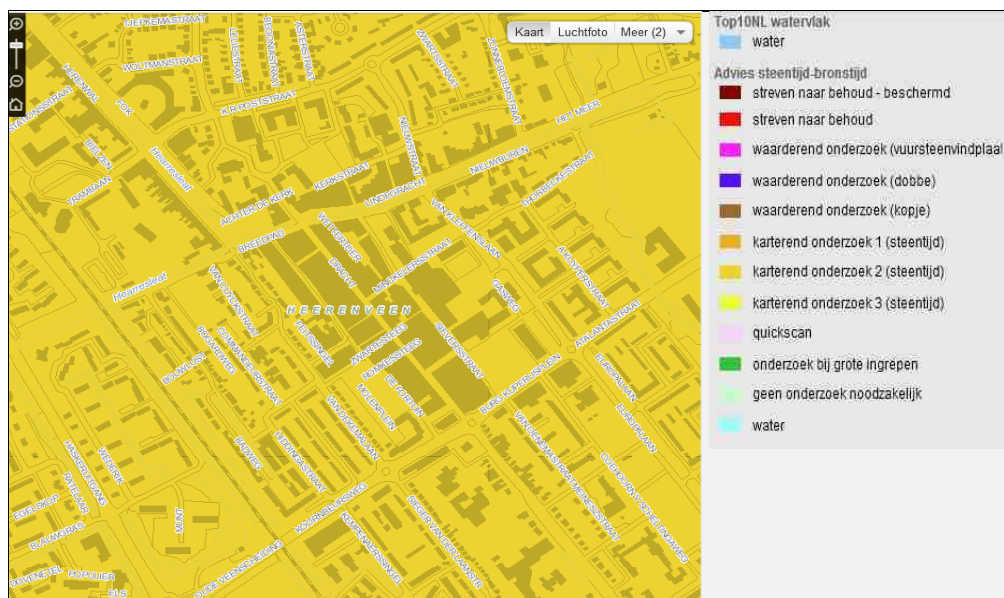
Op grond van de Monumentenwet 1988 moet bij vaststelling van bestemmingsplannen en ook beheersverordeningen rekening worden gehouden met in de grond aanwezige,

dan wel te verwachten archeologische waarden. Om daarin inzicht te verkrijgen, kan uit verschillende bronnen worden geput.

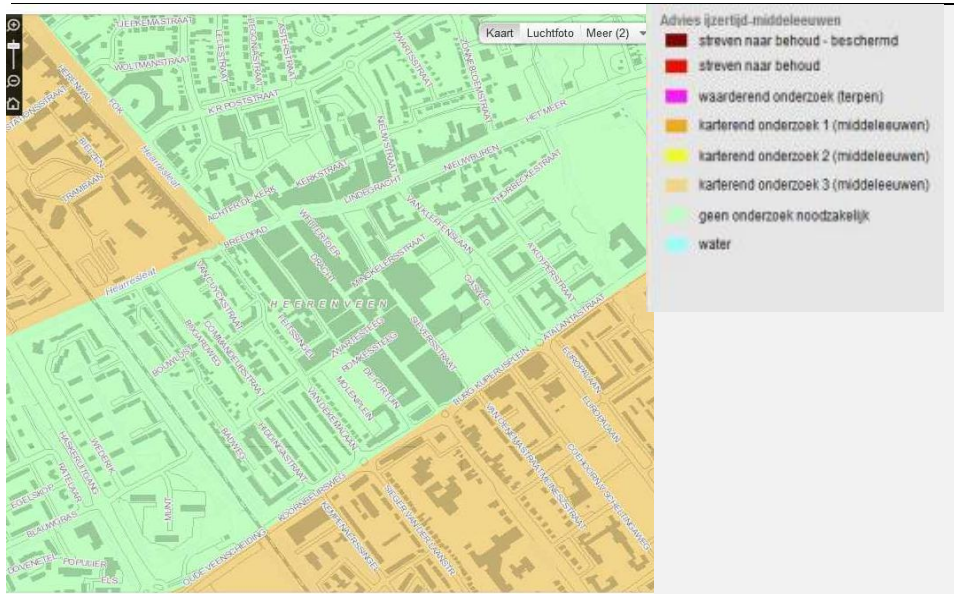
Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Fryslân voor de Archeologische Monumentenzorg is stimulerend en ondersteunend naar de gemeenten toe. De provincie heeft een stimulerende en toetsende rol in de ruimtelijke inrichting van Nederland. De cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en het Streekplan vormen het kader voor de provinciale toetsing van gemeentelijke plannen. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft een overzicht van archeologische vindplaatsen in Fryslân en bevat ook adviezen voor de omgang met het bodemarchief bij ruimtelijke plannen.

De FAMKE duidt het besluitgebied van deze beheersverordening voor wat betreft de periode steentijd-bronstijd aan met de kwalificatie "Karterend onderzoek 2". (afbeelding 10) In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. Voor het plangebied Heerenveen-Centrum geeft de FAMKE voor wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen voor het hele plangebied aan dat er geen onderzoek noodzakelijk is



Afbeelding 11 Fragment FAMKE Periode Steentijd-Bronstijd (bron: provincie Fryslân)



Afbeelding 12 Fragment FAMKE Periode Ijzertijd-Middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

De FAMKE is onderverdeeld in twee advieskaarten, één voor de periode Steentijd tot Vroege Bronstijd (ca 250.000 – 1800 v.Chr.) en één voor de periode Midden-Bronstijd tot halverwege de Middeleeuwen (ca 1800 v.Chr. tot ca. 1000/1200 na Chr.). De FAMKE geeft dus geen richtlijnen voor de omgang met 'jonge archeologie'. Deze 'jonge archeologie' betreft in Heerenveen vooral de archeologische resten van de veenontginningsgeschiedenis en de oorsprong van de nederzetting Heerenveen. Deze dateert immers pas van na 1500 na Chr.

Hoewel deze resten voor de lokale cultuurhistorie van groot belang kunnen zijn, vallen deze waarden nu buiten de reikwijdte van de FAMKE. In de huidige versie van de FAMKE zijn dorpskernen veelal alleen nog als symbool opgenomen. In Heerenveen is ook deze aanduiding niet aangegeven. Omdat deze dorpskernen wel van archeologisch belang kunnen zijn, worden deze in de komende periode alsnog als 'archeologisch waardevol gebied' aan de FAMKE toegevoegd met daarbij de kwalificatie 'streven naar behoud'. Voor de beheersverordening Heerenveen-Centrum wordt hier op vooruitgelopen. Dat houdt in dat die delen van het besluitgebied die zijn aan te merken als onderdeel van de oude 'dorpskern' (aangegeven op onderstaande afbeelding) in de beheersverordening een planologische bescherming krijgen. Voor ingrepen van meer dan 50m² is hier een voorafgaande omgevingsvergunning is vereist.



Afbeelding 13 Historische dorpskern (bron: provincie Fryslan)

4.3 Water

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

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

Regionale waterkeringen

Ten noordwesten van het plangebied ligt boezemwater. Langs dit boezemwater ligt een regionale kering-boezemkade. Deze is vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015. Een boezemkade heeft een belangrijke waterkerende functie en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kering dienen te allen tijde vroegtijdig gemeld te worden aan Wetterskip Fryslân. In dit specifieke geval bestaat de regionale kering uit hoge gronden en wegen die het boezemwater keren.



Afbeelding 14 Regionale keringen (bron: www.dewatertoets.nl)

Hoofdwatergangen

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal hoofdwatergangen met een belangrijke wateraan- en waterafvoerfunctie. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met Wetterskip worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.



Afbeelding 15 Hoofdwatergangen (bron: www.dewatertoets.nl)

4.4 Milieuaspecten

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen ondervinden vanwege het wegverkeer. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB (maximale voorkeursgrenswaarde).

Deze maximale voorkeursgrenswaarde geldt niet voor 30 km/h-zones. In het plangebied zijn daarom alleen de KR Poststraat en de Koornbeursweg wegen relevant. De andere wegen zijn 30 km/h-zones. Uitgangspunt is dat binnen de 48 dB-contour het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en evenmin dat door nieuwbouw van woningen situaties ontstaan die in strijd zijn met de Wet geluidhinder.

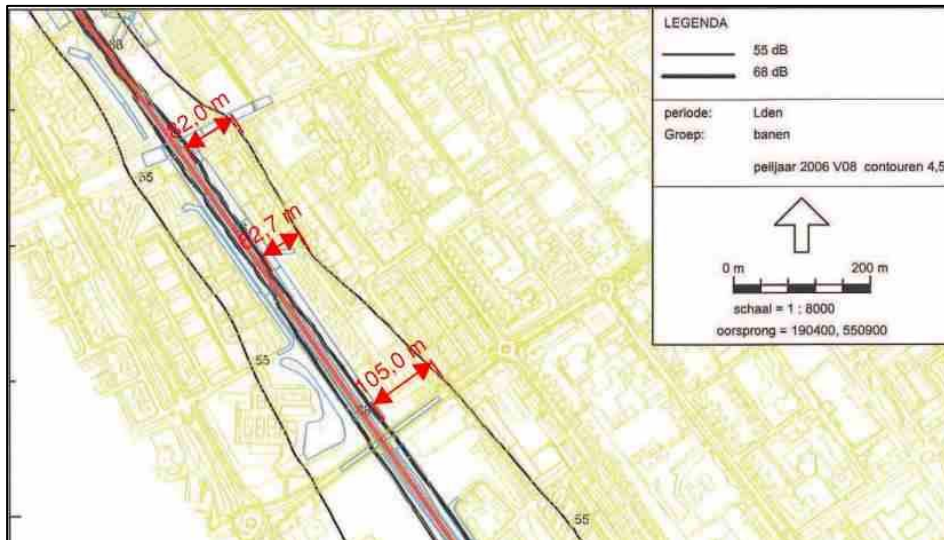
Aangezien de beheersverordening niet voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen binnen deze geluidscontouren en evenmin de bouw van nieuwe woningen binnen deze geluidscontour toestaat, wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai.

railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat ook regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege het spoorwegverkeerslawaai. Het Besluit Geluidhinder bepaalt in artikel 4.1 dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de spoorweg van de gevel van woningen de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarden in acht moeten worden genomen. In het Besluit Geluidhinder wordt niet verwezen naar de vaststelling van een beheersverordening. Daarmee is onduidelijk of ook bij de vaststelling van een beheersverordening deze maximale geluidswaarden in acht moet worden genomen. Aangezien de beheersverordening hoofdzakelijk de bestaande situatie vast legt en alleen nieuwe situaties moeten voldoen aan de Wet Geluidhinder, zal dit geen problemen opleveren.

Een beheersverordening kan, ondanks het hoofddoel om de bestaande situatie vast te leggen, wel mogelijkheden bieden om woningen uit te breiden. Dit is het geval in bij de woningen aan de westelijke rand van het besluitgebied. Deze woningen grenzen aan de achterzijde aan de spoorlijn. Uit akoestisch onderzoek¹ komt naar voren dat in een strook met een breedte van tussen 60 en 105 m aan westelijke grens van het besluitgebied de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Een uitbreiding in de richting van de spoorlijn moet, gezien in het licht van de Wet Geluidhinder, als een nieuwe akoestische situatie worden aangemerkt. Hoewel er geen wettelijke koppeling is gelegd tussen de Wet Geluidhinder en een beheersverordening, vindt de gemeente het wel van belang dat voordat een dergelijke uitbreiding wordt toegestaan, eerst wordt nagegaan of een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Daarom is een dergelijke uitbreiding aan een afwijkingsbevoegdheid gekoppeld.

¹ Akoestisch onderzoek grenswaardecontouren t.g.v. railverkeerslawaai ten behoeve van actualisatie diverse bestemmingsplannen, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten december 2008



Afbeelding 16 ligging 55 dB-contour (voorkeursgrenswaarde)

Milieuhinder

In het centrumgebied liggen bedrijven en andere voorzieningen enerzijds en woningen anderzijds op korte afstand van elkaar. Het is van belang om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarom zijn in het plangebied alleen die bedrijven toegestaan die op relatief korte afstand van woningen kunnen worden uitgeoefend zonder daarbij onevenredige milieuhinder te veroorzaken.

Het centrum van Heerenveen kan in overwegende mate worden gezien als een 'gemengd gebied'. Dit vereist een op dit gebied toegespitste benadering. Daarom is gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen aanbevelingen voor gemengde gebieden. Deze indeling maakt onderscheid naar functies die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 1), functies die alleen bouwkundig gescheiden van woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 2) en functies waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. (categorie 3).

Om onevenredige milieuhinder te voorkomen zijn op plaatsen waar woningen niet bouwkundig zijn gescheiden van bedrijfsruimten (aaneengebouwd of alleen door een verdiepingsvloer gescheiden) alleen bedrijven in categorie 1 toegestaan. Op plaatsen die wel bouwkundig zijn gescheiden zijn bedrijven in categorie 1 en categorie 2 toegestaan. Deze benadering geldt behalve voor bedrijven ook maatschappelijke voorzieningen.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR

en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

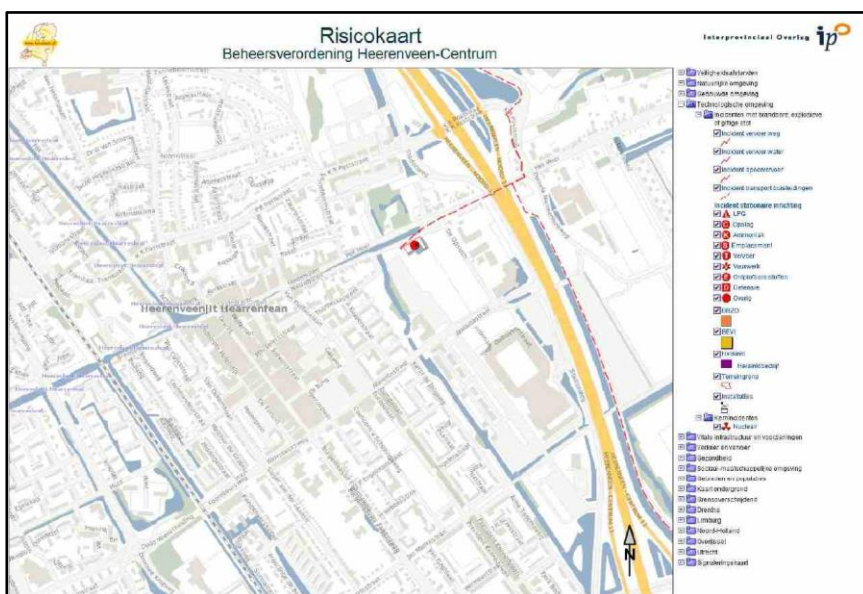
Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In nieuwe situaties, zoals een nieuw omgevingsbesluit in het kader van de Wro, bedraagt voor kwetsbare objecten de grenswaarde van het PR 10^{-6} /jaar (de kans op 1 op 1.000.000)

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

4.5.1 Risicobronnen

In en nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig

- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- een buisleiding voor het transport van gas, Transportroutedeel N-500-08-KR-001 van de N.V. Nederlandse Gasunie, met diameter van 10" en een werkdruk van 40 bar;



Afbeelding 17 Fragment Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor;

Het doel van het Basisnet Spoor is enerzijds om de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties te garanderen en anderzijds de ruimtelijke ontwikkeling rond het spoor binnen de normen van externe veiligheid op verantwoorde wijze mogelijk blijven.

De kern van het Basisnet is tweeledig. In de eerste plaats is het doel om te voorkomen dat mensen wonen of werken in een gebied met hoge risico's. In de tweede plaats is het doel om de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. In het kader van het Basisnet Spoor zullen langs de baanvakken zones worden aangegeven waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en waar terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten

Het Basisnet Spoor bevat per baanvak de gebruiksruidtes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gebruiksruidtes worden uitgedrukt in maximale risico's, die zijn gebaseerd op het plaatsgebonden en groepsgebonden risico. In het definitieve basisnet spoor is het traject Wolvega-Leeuwarden aangeduid als een traject waarbij geen sprake is van een 10^{-6} /jr-contour. Voor de beheersverordening is de spoorlijn dus in het kader van externe veiligheid niet van belang.

- Buisleiding voor het transport van gas

Het plangebied ligt voor een klein deel in het invloedsgebied van een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie. Het betreft hier leiding N-500-08-KR-001, met een diameter van 10 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 100 meter. Binnen dit invloedsgebied zijn woningen aanwezig. Ten aanzien van deze gasleiding is het Besluit Externe Veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. In het bestemmingsplan moet hiermee rekening gehouden worden. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht. Ten behoeve van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico van de aardgastransportleiding is onderzoek uitgevoerd door Gasunie N.V.². Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. In de navolgende tekst is op de uitkomsten van dit onderzoek ingegaan.

Plaatsgebonden risico

Uit berekeningen van de Gasunie blijkt dat er geen 10^{-6} -contour aanwezig is ten aanzien van deze gasleiding. De contouren vanwege de aardgastransportleiding liggen op de leiding. Voor dit onderdeel voldoet de leiding aan de eis van het Bevb.

Groepsrisico

Ook de hoogte van het groepsrisico langs de aardgastransportleiding is berekend. Hiervoor is het tracé in segmenten van één kilometer onderverdeeld. Ter plaatse van het segment dat het hoogste risico op zou leveren, is het groepsrisico bepaald. Dit segment ligt buiten het plangebied. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de weergave van

² Onderzoek NV Nederlandse Gasunie, d.d. 27 februari 2008, kenmerk TATO 08.B.1237

het groepsrisico daarom een overschatting. Uit de berekeningen van de Gasunie blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Uit de berekeningen blijkt namelijk dat het groepsrisico ter plaatse minder is dan 1% van de oriënterende waarde.

Conclusie

Omdat binnen het bestemmingsplan een tweetal risicobronnen aanwezig zijn en binnen het invloedsgebied van de gasleiding (beperkt) kwetsbare objecten zijn gesitueerd, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

5 UITGANGSPUNTEN VAN DE BEHEERSVERORDENING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in de op de uitgangspunten die aan deze beheersverordening ten grondslag liggen. Hierin worden ook de keuzen die in het kader van deze beheersverordening zijn gemaakt, toegelicht. Alvorens op deze uitgangspunten in te gaan, volgt eerst een nadere beschouwing van voorwaarden die in artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn opgenomen en wat daarover in de parlementaire geschiedenis is gezegd.

In artikel 3.38, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan, voor die delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, een beheersverordening kan vaststellen.

Artikel 3.38, eerste lid luidt als volgt:

1. Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.

De beheersverordening maakte geen onderdeel uit van de oorspronkelijke wetsvoorstellen voor de nieuwe Wro. Bij de behandeling van het wetsontwerp Wro heeft de Tweede Kamer zich afgevraagd of het niet mogelijk was voor gebieden waarin geen ontwikkelingen worden voorzien, tot een meer simpele en goedkopere regeling te komen dan een op beheer gericht bestemmingsplan. De vragen vanuit de Tweede Kamer leidden tot het voorstel om de beheersverordening in de wet op te nemen. Naar de aanvankelijke mening van de minister was de beheersverordening niet nodig, omdat het bestemmingsplan door de nieuwe korte procedure dezelfde rol en functie kan vervullen. Bij amendement is de beheersverordening toch in de Wro opgenomen.

Uit de tekst van artikel 3.38 Wro volgt dus dat om in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening te kunnen vaststellen, voldaan moet zijn aan twee criteria: in de eerste plaats mogen in het gebied waar de beheersverordening betrekking op heeft, geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien en in de tweede plaats mag in de beheersverordening alleen het bestaande gebruik worden geregeld.

5.2 Reikwijdte begrip 'bestaande situatie'

Uitgangspunt bij de beheersverordening is het vastleggen van de bestaande situatie. De Wro geeft echter geen nadere uitleg van het begrip 'bestaande situatie'. In algemene zin kan onderscheid worden gemaakt tussen gebruik in enge zin en gebruik in ruime zin.

Gebruik in enge zin

Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden als voor de

aanwezige bouwwerken. Deze variant legt de bestaande functies en de bestaande bebouwing vast en biedt ruimte voor kleine – ruimtelijk en functionele ondergeschikte – uitbreidingsmogelijkheden (zoals uitbreiding van woningen en erfbouw). Bij het gebruik gaat het niet om specifieke vormen van gebruik, maar meer om ruimtelijk relevante functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel. In gevallen waarin een concretisering naar functie ruimtelijk gezien wel gewenst is, kan dit gemotiveerd gebeuren.

Gebruik in ruime zin

De tweede uitleg is ruimer en complexer. Bij gebruik in ruime zin wordt niet uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, maar van het vigerende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik. Het gaat hier om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan en verleende vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen, is toegestaan. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening nog niet zijn gerealiseerd.

Standpunt minister

In paragraaf 3.2 van de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de invoeringswet voor de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft de Minister aangegeven dat bij de inpassing van de beheersverordening in de bestaande wetgeving ervan uit is gegaan dat de beheersverordening de feitelijk bestaande gebruiksvormen vastlegt en geen ruimte biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt specifiek aangegeven dat indien wél uitgegaan zou worden van een interpretatie dat met een beheersverordening ook de planologisch toegestane gebruiksvormen zouden worden vastgelegd, de beheersverordening niet meer onderscheiden kan worden van het bestemmingsplan. Daaruit kan worden opgemaakt dat de beheersverordening zich dus richt op de feitelijk bestaande situatie (een 'enge' interpretatie).

In de Nota naar aanleiding van het Verslag wordt echter aangegeven dat ook een ruime interpretatie, dat wil zeggen uitgaande van de bestaande situatie in juridisch-planologische zin, mogelijk moet zijn. Volgens de Minister verzet de tekst van artikel 3.38 Wro zich niet daartegen. De regering biedt daarmee de keuze om een 'enge' interpretatie dan wel een 'ruime' interpretatie van het begrip 'bestaand gebruik' te hanteren. Bovendien kan, indien het geldende bestemmingsplan functies bevat die al jarenlang niet zijn benut, de gemeente er voor kiezen, daarvoor het feitelijk bestaand gebruik in een beheersverordening vast te leggen. Het vervallen van bestaande, maar onbenutte, functies onderstreept het laagdynamische karakter van het gebied. Er vallen daardoor immers geen ontwikkelingen meer te verwachten.

Hieruit kan worden opgemaakt dat de wet volgens de Minister niet dwingt tot een bepaalde uitleg van het begrip 'bestaand gebruik' en dat het gemeenteraad vrijstaat of te kiezen voor 'enge uitleg' of een 'ruimte uitleg'. Ook een combinatie is dus mogelijk.

5.3 Reikwijdte begrip 'ruimtelijke ontwikkeling'

Behalve het begrip 'bestaand gebruik' wordt in artikel 3.38 Wro ook gesproken over 'ruimtelijke ontwikkeling'. Om gebruik te kunnen maken van het instrument van de beheersverordening is, naast dat het 'bestaand gebruik' moet betreffen, ook vereist dat er geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' worden voorzien. Aangezien dit criterium expliciet

wordt benoemd, naast het vereiste van het reguleren van het bestaande gebruik, wordt er vanuit gegaan dat het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' een zelfstandig betekenis toekomt. Een beheersverordening kan dus alleen het bestaand gebruik vastleggen, voorzover daarmee geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Dit is van belang wanneer wordt uitgegaan van een ruime interpretatie van het begrip 'bestaand gebruik'.

De wettekst bevat evenmin een nadere omschrijving van het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling'. Wel heeft de minister een nadere omschrijving gegeven in de parlementaire stukken rond de Grondexploitatiewet. Volgens de minister bakent de term 'ruimtelijke ordening' de grens af waarbinnen de gemeenteraad kan kiezen om in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vast te stellen. Dat kan alleen indien redelijkerwijs geen ruimtelijke ontwikkelingen in een deel van de gemeente worden voorzien of wenselijk worden geoordeeld voor de periode waarin de beheersverordening zou moeten gelden. De minister verwijst daarbij naar de parlementaire geschiedenis rond de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen indien geen ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden of opstallen plaatsvinden of geen bouwkundige wijzigingen van bouwwerken .

In de beheersverordening wordt de term 'ruimtelijk relevante veranderingen' vervolgens zo geïnterpreteerd dat daarvan sprake is, indien de wijziging in het gebruik of het bouwen leidt tot een andere planologische uitstraling

Van een 'ruimtelijk relevante verandering' is, met andere woorden, sprake indien een wijziging in het gebruik of het oprichten van een bouwwerk leidt tot bijvoorbeeld een grotere mate van hinder ten opzichte van andere functies of een grotere verkeersaantrekkende werking. In dat geval is sprake van een andere ruimtelijke uitstraling. Of er sprake is van een andere ruimtelijke uitstraling is afhankelijk van de aard, omvang, intensiteit van het (gewijzigde) gebruik en de karakteristiek van de omgeving. Dit kan per deelgebied verschillend zijn.

5.4 Uitgangspunten beheersverordening

In de beheersverordening wordt ten aanzien van de begrippen 'bestaand gebruik' en 'ruimtelijke ontwikkeling' een genuanceerde benadering gekozen.

Als basis wordt bij 'bestaand gebruik' uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, vertaald in planologisch relevant gebruik. Dat past beter bij de huidige stand van zaken in het centrum. Het geldende bestemmingsplan is inmiddels meer dan 20 jaar geleden vastgesteld en sluit niet goed meer aan bij bestaande feitelijke situatie. In de loop van de jaren zijn er een groot aantal gebruikswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn grotendeels gerealiseerd door middel van (buitenplanse) vrijstellingen op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en zonder het bestemmingsplan hierop werd aangepast.

Dat leidt er ook toe dat wanneer zou worden uitgegaan van een 'ruime' uitleg van het begrip 'bestaande situatie' en de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan één-op-één zouden worden overgenomen in de beheersverordening, op een aantal percelen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Artikel 3.38 Wro staat niet toe dat de beheersverordening dergelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.

Tegelijkertijd is het ook niet wenselijk en ook niet nodig om alleen de bestaande feitelijke situatie op te nemen. Dat zou een onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden inhouden. Ook binnen een beheersverordening kunnen gebruiksverandering worden toegestaan, mits dit geen 'ruimtelijke ontwikkeling' inhoudt.

Daarom is nagegaan welke mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ook als 'bestaand gebruik' kunnen worden aangemerkt, zonder dat sprake is van 'ruimtelijke ontwikkeling'. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt immers dat ook mag worden uitgegaan van een ruime uitleg van het begrip 'bestaand gebruik'.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de functionele structuur van het centrum. Daarin is aangegeven dat het besluitgebied bestaat uit verschillende deelgebieden die elk een eigen functionele karakteristiek hebben. De vraag welke onderdelen van het bestaand gebruik in ruime zin wel en welke onderdelen niet als ruimtelijke ontwikkeling moet worden gezien, wordt daarbij zoveel mogelijk beantwoord aan de hand van deze gebiedsindeling. Ieder deelgebied heeft z'n eigen functionele karakteristiek en deze karakteristiek is bepalend voor de vraag wanneer er sprake is van ruimtelijke ontwikkeling. Dat kan voor ieder deelgebied verschillend zijn. Of het een 'ruimtelijk relevante verandering' betreft, is in belangrijke mate afhankelijk van de aard van het gebied. Voor een woongebied ligt dat anders dan voor het kernwinkelgebied. Zo zal in een overwegend woongebied er eerder sprake zijn van een ruimtelijk relevante verandering dan in het kernwinkelgebied.

5.5 Bestaande illegale situaties

Hoewel de minister in de Nota naar aanleiding van het Verslag aangeeft dat gemeente kan kiezen tussen gebruik in ruime zin en gebruik in enge zin, wordt in een latere brief benadrukt dat het legaliseren van illegaal gebruik in een beheersverordening niet mogelijk is.

Volgens de Minister gaat het daarbij om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegelaten gebruik en dat zijn ruimtelijke ontwikkelingen die niet in een beheersverordening kunnen worden geregeld. Dat zou inderdaad zo zijn als wordt uitgegaan van een ruime uitleg van het begrip 'bestaande situatie'. Dat laat echter onverlet dat de gemeenteraad ook kan kiezen voor de feitelijk bestaande situatie. In dat geval is legalisatie wel mogelijk. De minister heeft dat eerder zelfs uitdrukkelijk aangegeven .

In deze beheersverordening wordt het legaliseren van bestaand illegaal gebruik niet uitgesloten. Dat geldt vooral in de eerste plaats voor bestaand gebruik dat al een lange(re) periode bestaat en waarvan niet aannemelijk is dat dit op korte termijn verdwijnt. Hoewel dit gebruik niet is geformaliseerd, moet dit gelet op het tijdsverloop wel als een gegeven worden beschouwd. Dit sluit aan bij de keuze van de beheersverordening voor het feitelijk bestaande gebruik. Daar waar er voor gekozen is om bestaand gebruik te legaliseren, wordt dit uitdrukkelijk aangegeven. Verder is er in een aantal gevallen voor gekozen om bestaande illegale situaties te legaliseren, voorzover dit niet als 'ruimtelijke ontwikkeling' (lees: een verandering in de ruimtelijke uitstraling) kan worden gezien.

5.6 Overgangsrecht

Naast dit illegale gebruik is er ook sprake van bestaande situaties die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en bouwregels van het geldende bestemmingsplan, maar die wel aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit gebruik en deze bouwwerken vallen daarmee onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit gebruik is daarmee niet illegaal. Voor de beheersverordeningen gelden deze situaties als 'bestaand'.

5.7 Gebiedsgerichte inventarisatie

In deze paragraaf zal per deelgebied worden ingegaan op de vraag wat onder ruimtelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Daarmee wordt ook de inhoudelijke regeling in de beheersverordening nader gemotiveerd. De onderstaande indeling in deelgebieden sluit aan bij de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2.

5.7.1 *Zonnehoek e.o.*

Met uitzondering van enkele percelen langs de Badweg en de Tuymelaarsstraat is de woonfunctie hier dominant. In de beheersverordening wordt ten aanzien van dit gebied daarom nadrukkelijk aangesloten bij de feitelijk bestaande situatie. Ook het geldende bestemmingsplan sluit daar al bij aan. Met uitzondering van de al genoemde percelen, is er nagenoeg geen verschil tussen de bestaande feitelijke situatie en planologische situatie. Voor de 'maatschappelijke functies' langs de Tuymelaarsstraat wordt als bestaand gebruik uitgegaan van de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, voorzover dit qua effect op de omgeving niet tot een andere ruimtelijke uitstraling leidt. Dit wordt geconcretiseerd door het opnemen van een Staat van Maatschappelijke Voorzieningen. Daarin zijn de toegelaten maatschappelijke voorzieningen benoemd. Voor het bedrijfsgebouw langs de Badweg wordt uitgegaan als berging bij een woonfunctie.

Wel bestaat de mogelijkheid dat de woningen hier worden uitgebreid en/of gerenoveerd. In de beheersregeling wordt daarom aansluiting gezocht bij de gebruiks- en bouwregels die elders in de gemeente van toepassing zijn. Dit kan echter niet worden gezien als ruimtelijke ontwikkeling omdat dit niet leidt tot een andere planologische uitstraling.

5.7.2 *Vlinderbuurt e.o.*

In de Vlinderbuurt e.o. is ook sprake van een dominante woonfunctie. Voor dit deelgebied geldt daarom dezelfde benadering als hierboven voor de Badweg e.o. is beschreven. In de beheersverordening wordt aangesloten bij de feitelijk bestaande situatie en wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen enerzijds en woongebouwen anderzijds en tegelijkertijd zal ook het aantal woningen wordt vastgelegd. Wel bestaat, net zoals als in paragraaf 5.7.1 is aangegeven, de mogelijkheid dat de woningen hier worden uitgebreid en/of gerenoveerd. In de beheersregeling wordt daarom aansluiting gezocht bij de gebruiks- en bouwregels die elders in de gemeente van toepassing zijn. Dit kan echter niet worden gezien als ruimtelijke ontwikkeling omdat dit niet leidt tot een andere planologische uitstraling.

5.7.3 *Van Kleffenslaan-Oost, zuidzijde Burg Kuperusplein en Koornbeursweg, Thorbeckestraat e.o. Van Kleffenslaan-Oost*

In tegenstelling tot de eerder besproken deelgebieden, is in de strook ten oosten van de Van Kleffenslaan sprake van functiemening. Onderstaande tabel bevat een opsomming van het feitelijk bestaande gebruik met daarnaast aangegeven de planologisch-juridisch bestaande situatie.

Adres	Functie	bestemming Centrum
A. Kuiperstraat 2	kantoor	Bijzondere Doeleinden (in 2002 vrijstelling verleend voor kantoorvestiging)
A. Kuiperstraat 10	medische praktijk	Bedrijf, cat. I
Atalantastraat 1	politiebureau	Doeleinden van Openbare Dienstverlening
Burg. Kuperusplein 1 – 30	woningen	Wonen
Joris in 't Veldstate	woningen (serviceflat)	Wooncentrum
Nieuwburen 8, 12	kantoor	Bedrijf, cat. I *)
P.J. Troelstralaan 2	kinderdagverblijf	Bedrijf, cat. I *) kinderdagverblijf vergund d.d. 4 april 2011
Thorbeckestraat 1	vrn kantongerecht (staat leeg)	Doeleinden van Openbare Dienstverlening
Thorbeckestraat 3 en 3a	kantoren (3: thuiszorg Friesland, 3a: Fooq)	Bedrijf, cat. I *)
*) Bedrijf, cat. I is blijkens bijlage 1 van het bestemmingsplan bedoeld voor o.a. kantoren, banken, postdiensten, verhuurbedrijven, overheidsdiensten, medische praktijken (tot en met VNG-categorie 2)		

Tabel 4 *Aanwezige functies in deelgebied Van Kleffenslaan-Oost*

Voor de percelen A. Kuiperstraat 2 en 10, Nieuwburen 8 en 12, Troelstralaan 2 en Thorbeckestraat 3 en 3a kunnen behalve het feitelijk bestaande gebruik ook de (onbenutte) gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan tot bestaand gebruik worden gerekend. Het gaat hier om vergelijkbare bedrijven en instellingen die gericht zijn op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden en die vallen in categorie 1 of 2 uit de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Dat geldt ook voor het bestaande politiebureau.

Voor het perceel A. Kuiperstraat 2 wordt de oorspronkelijke bestemming 'bijzondere doeleinden' niet gezien als 'bestaand gebruik'. Het realiseren van een maatschappelijke functie in dit voormalige schoolgebouw moet gekarakteriseerd worden als ruimtelijke ontwikkeling.

Het kinderdagverblijf is bestaand legaal gebruik, maar vestiging elders is wel een ruimtelijke ontwikkeling. Deze is daarom alleen toegelaten op Troelstralaan 2. Voor de woongebouwen geldt dezelfde benadering als voor Vlinderbuurt, waar korthedshalve naar wordt verwezen.

5.7.4 *kernwinkelgebied*

In de feitelijk bestaande situatie in het kernwinkelgebied is detailhandel dominant. Behalve detailhandel komen in beperkte mate ook (dag)horeca en (kleinschalige) dienstverlenende bedrijven (zoals apotheken, reisbureau's, banken en kappersbedrijven) voor. Afgezien van enkele restaurants, zijn in het kernwinkelgebied dus vooral centrumvoorzieningen gevestigd: winkels gericht op mode of op dagelijkse behoeften met aanvullend winkelondersteunende daghoreca en centrumgerelateerde

dienstverlening. Dat is uitgangspunt voor wat in de beheersverordening als 'bestaand gebruik' c.q. het functieprofiel wordt gezien.

In de juridisch-planologisch bestaande situatie zijn meer functies toegestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn behalve detailhandel en daghoreca ook niet-dienstverlenende bedrijven (zoals groothandelsbedrijven, drukkerijen e.d.), onderwijsdoeleinden, doeleinden van sport en recreatie, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en sociaal-medische doeleinden toegestaan.

Deze functies passen niet in het hierboven beschreven functieprofiel van het kernwinkelgebied. Zij richten zich niet op de consument maar op zakelijke afnemers, hebben afwijkende openingstijden of zijn niet gericht op het verlenen van diensten. Daarmee is sprake van een andere ruimtelijke uitstraling en de vestiging van dergelijke functies in het kernwinkelgebied moet daarom worden opgevat als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Het gaat daarbij om functies met een andere ruimtelijke uitstraling en deze zijn daarmee ruimtelijk relevant. De beheersverordening vat daarom alleen detailhandel, daghoreca en dienstverlening op als bestaand gebruik. Bestaande afwijkende functies worden eveneens als bestaand gebruik gezien, maar alleen ten aanzien van het perceel en de bouwlaag waarop ze thans zijn gevestigd.

bestaande horeca

Ook bestaande niet-daghoreca wordt beschouwd als feitelijk bestaande situatie. De vestiging van nieuwe niet-daghoreca wordt echter beschouwd als 'ruimtelijke ontwikkeling' en daar wordt in deze beheersverordening geen ruimte voor geboden. Onderstaande tabel bevat een opsomming van de bestaande niet-daghoreca in het kernwinkelgebied.

Adres	functie
Dracht 8	horeca klasse 2 (restaurant), ook op de 2 ^e bouwlaag
Gemeenteplein 33	horeca klasse 2 (grandcafe-restaurant), ook op de 2 ^e bouwlaag
Lindegracht 27	horeca klasse 2 (restaurant)
Lindegracht 57	horeca klasse 3 (legalisatie)
Nieuwstraat 3 en 5	horeca klasse 3 (overgangsrecht)
Gedempte Molenwijk 13/13a	horeca klasse 3 (café met activiteitenruimte, overgangsrecht)
Gedempte Molenwijk 19	coffeeshop (= horeca categorie 2)
Gedempte Molenwijk 21	horeca klasse 3 (café, overgangsrecht)
Vermaningssteeg 12	coffeeshop (= horeca categorie 2)

Tabel 5 *Afwijkende horeca in het kernwinkelgebied*

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ook een aantal inmiddels onbenutte of niet meer benutte gebruiksmogelijkheden voor 'afwijkende functies'. Deze worden echter niet opgevat als bestaand gebruik omdat wordt uitgegaan van de feitelijke situatie. Het behoud van deze onbenutte functies zou dan namelijk ruimte bieden voor 'ruimtelijke ontwikkelingen'.

bovenverdiepingen

Het gelende bestemmingsplan voorziet er (nog) in dat de winkel- en bedrijfsfuncties op de begane grond werden gevestigd en dat de bovenverdiepingen uitsluitend gereserveerd waren voor de woonfunctie. De feitelijk bestaande situatie wijkt daarvan ingrijpend af. Slechts in een beperkt aantal gevallen wordt op de verdiepingen nog gewoond. Uit een

inventarisatie in 2004 bleek al dat een groot verdiepingen niet meer voor bewoning werd gebruikt. In de meeste andere gevallen staan de verdiepingen leeg of zijn in gebruik als magazijn of ruimte voor het winkelpersoneel. Soms is de bovenverdieping bij de voor het publiek toegankelijke winkelruimte getrokken.

Als bestaande situatie gaat de beheersverordening uit van de situatie dat begane grond wordt gebruikt als winkel- of bedrijfsruimte en dat op de bovenverdieping bewoning plaatsvindt, deze ruimte wordt gebruikt voor opslag, administratie, als verblijfsruimte voor het winkelpersoneel of dat deze ruimte leeg staat.

Wanneer in de bestaande feitelijke situatie de bovenverdieping als winkelruimte wordt gebruikt, wordt in dit in het kader van deze beheersverordening 'meegenomen' als bestaand gebruik. Een verdere uitbreiding van winkelruimte op de verdieping wordt echter beschouwd als 'ruimtelijke ontwikkeling' en dat wordt in deze beheersverordening uitgesloten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bekende gevallen waarin op 2e verdieping een voor het publiek toegankelijke winkelruimte of bedrijfsruimte aanwezig is en die als bestaand gebruik wordt opgevat.

Adres	functie
Dracht 34	winkelruimte
Dracht 44	winkelruimte
Dracht 45	winkelruimte
Dracht 46	winkelruimte
Dracht 50-52	winkelruimte
Dracht 55	winkelruimte (legalisatie, is bestaand gebruik sedert 2004) uitsterfregeling
Dracht 80	bedrijfsruimte (legalisatie, is bestaand gebruik sedert 2007) uitsterfregeling
Dracht 101	kantoor
Gedempte Molenwijk 45	tattoopraktijk
Gedempte Molenwijk 49	yogaschool (legalisatie, bovenverdieping niet gebouwd als woning)
Molenstraat 3	winkelruimte
Munnikstraat 3	sex-inrichting (legalisatie, is bestaand gebruik van voor 2000)
Munnikstraat 6	sex-inrichting (legalisatie, is bestaand gebruik van voor 2000)
Sieversstraat 8c	winkelruimte
Sieversstraat 14	winkelruimte

Tabel 6 *gebruik bovenverdiepingen kernwinkelgebied*

Een deel van deze winkelruimten is reeds in 2004 gelegaliseerd. Een ander deel is toen niet gelegaliseerd, omdat gebruik als woning nog mogelijk werd geacht. Aangezien inmiddels meer dan 10 jaar is verstreken en gebruik als winkelruimte niet is beëindigd, worden deze situaties gelegaliseerd. Het gebruik van verdiepingen duurt inmiddels dermate lang dat dit als bestaande feitelijke situaties moeten worden aangemerkt. Deze situaties zijn daarom als 'legaal' bestaand gebruik aangemerkt, met dien verstande dat een nieuwe andere functie ter plekke niet is toegestaan. Daartoe is een uitsterfconstructie in de beheersverordening opgenomen.

Op voorhand wil de beheersverordening niet ieder nieuw gebruik, anders dan wonen, op de 2e en hogere bouwlagen uitsluiten. Er zijn situaties denkbaar dat het gebruik hiervan bedrijfsdoeleinden een nuttige aanvulling is voor het winkelcentrum en niet ten koste

gaat van de beoogde woonfunctie van de bovenverdiepingen. Met het oog op die gevallen is een afwijkingsbevoegdheid in de verordening opgenomen.

woonfunctie boven winkels

In de beheersverordening wordt aangesloten bij de feitelijk bestaande situatie. In de beheersregeling wordt daarom onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen enerzijds en woongebouwen anderzijds.

5.7.5 *Centrumrandzone*

In de feitelijk bestaande situatie in de centrumrandzone (aanloopgebied) is vooral de dienstverlening dominant. Hier zijn namelijk hoofdzakelijk dienstverlenende bedrijven en instellingen gevestigd, zoals uitzendbureau's, kappersbedrijven, banken, makelaarskantoren en reisbureau's. Verspreid komen ook enkele horecabedrijven en detailhandelsbedrijven voor.

Net zo als dat bij het kernwinkelgebied het geval is, zijn in de juridisch-planologisch bestaande situatie meer functies toegestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ook diverse bedrijven, onderwijsdoeleinden; doeleinden van sport en recreatie; religieuze doeleinden; sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden toegestaan.

Deze functie passen niet in het hierboven beschreven functieprofiel van het aanloopgebied. Zij richten zich niet op de consument maar op zakelijke afnemers, hebben afwijkende openingstijden of zijn niet gericht op het verlenen van diensten. Daarmee is sprake van een andere ruimtelijke uitstraling en de vestiging van dergelijke functies in het kernwinkelgebied moet daarom worden opgevat als 'ruimtelijke ontwikkeling'. De beheersverordening vat daarom alleen dienstverlenende bedrijven en instellingen op als bestaand gebruik. Bestaande afwijkende functies worden eveneens als bestaand gebruik gezien, maar alleen ten aanzien van het perceel waarop ze worden uitgeoefend.

Bestaande detailhandel

Ten aanzien van bestaande detailhandel wordt in dit deelgebied, onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten detailhandel (branchering). Een deel van de bestaande detailhandel was daar reeds gevestigd ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Aan het soort detailhandel zijn daarbij geen beperkingen gesteld.

Uitgangspunt van het geldende bestemmingsplan was om buiten het kernwinkelgebied geen nieuwe detailhandel toe te staan. In een aantal gevallen is nadien echter wel medewerking verleend aan nieuwvestiging van detailhandel door vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. Daarvoor bestonden verschillende argumenten. Vaak was daarbij doorslaggevend dat nieuwvestiging van detailhandel aanvaardbaar werd geacht, omdat gelet op de branche, de verzorgende functie van het centrum niet onevenredig werd aangetast. Voor detailhandel in dagelijkse goederen alsmede detailhandel in modisch-recreatieve artikelen was vestiging in het centrumrandgebied namelijk uitgesloten. Dat was en is van belang om uitwaaiing van de centrumdetailhandel te voorkomen en deze detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied.

Uitgangspunt in de beheersverordening is de feitelijk bestaande situatie en daarbij wordt ook onderscheid gemaakt in vormen van detailhandel. Dat houdt in dat binnen dit besluitvlak met twee aparte categorieën van detailhandel wordt gewerkt: 'detailhandel in categorie 1' (alle vormen van detailhandel) en 'detailhandel in categorie 2' (bijzondere vormen van detailhandel die ook buiten het kernwinkelgebied gevestigd mogen worden). Onbenutte mogelijkheden in het bestemmingsplan voor detailhandel in dagelijks goederen of modisch-recreatief worden niet overgenomen omdat het bestemmingsplan dan mogelijkheden zou bieden voor 'ruimtelijke ontwikkeling'.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van alle bestaande detailhandel in de centrumrandzone en op welke wijze dat vervolgens in de beheersverordening is opgenomen.

Adres	Soort winkel	opmerkingen
Burg. Kuperusplein 51	fotostudio	productiegebonden detailhandel Accent op diensverlening
Burg. Kuperusplein 51A	Computerwinkel	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in 2013 *)
Dracht 113	winkel (sport)	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in bestemmingsplan)
Dracht 123	winkel (electronica)	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in bestemmingsplan)
Dracht 125	winkel (mode)	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in bestemmingsplan)
Dracht 136/Molenplein 16	Ter Stal familiemode	Detailhandel categorie 1 (Toegestaan in bestemmingsplan)
Dracht 138	kledingwinkel	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in 2008 *)
Dracht 144	Faber sport	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in bestemmingsplan - deels- en later vergund - deels)
Gemeenteplein 43	v/h Schweigmann	
Gemeenteplein 45	Op=Op voordeelshop	
Gemeenteplein 51	Kapsalon	
Gemeenteplein 61	Kapsalon	
Gemeenteplein 63	v/h Computerzaak	
Molenplein 19 en 21	De Jong Electronica	Detailhandel categorie 2 (Toegestaan in bestemmingsplan)
van Kleffenslaan 6	Bakkerij	Detailhandel categorie 1, Legalisatie via uitsterfconstructie
*) vergund omdat het geen detailhandel in dagelijks en recreatieve betref		
**) wordt voorgesteld omdat het niet detailhandel in categorie 1 betreft		

Tabel 7 Bestaande detailhandel in de centrumrandzone

Van Kleffenslaan 6

In het voormalige gebouw van de VVV wordt thans detailhandel uitgeoefend. Het gaat daarbij om detailhandel in klasse 1 (dagelijks/modisch-recreatief). Daarvoor is op 1 december 2006 een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Deze vrijstelling is op 30 november 2011 verlopen. De beheersverordening voorziet in het legaliseren van deze detailhandel. Enerzijds is dat gerechtvaardigd vanwege het tijdsverloop sinds het verstrijken van de tijdelijke vrijstelling, anderzijds ook omdat tegen

deze uitoefening van detailhandel in klasse 1 in dit specifieke geval geen ruimtelijke bezwaren bestaan.

nieuwe detailhandel

Uit het functieprofiel voor de aanloopstraten volgt dat enige nieuwvestiging van specifieke detailhandelsbranches niet als ruimtelijke ontwikkeling behoeft te worden aangemerkt. In de beheersverordening wordt daartoe dan ook de mogelijkheid geboden. Burgemeester en wethouders kunnen daarom bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en nieuwe detailhandel in het aanloopgebied toestaan. Voorwaarde daarbij is dat het geen detailhandel in dagelijkse goederen of in modisch-recreatieve artikelen betreft.

bestaande horeca

Bestaande horecabedrijven worden als 'bestaand gebruik' gezien. Ook daarbij is de feitelijk bestaande situatie uitgangspunt. Het bestaande gebruik geldt alleen voor het perceel waarop de horeca wordt uitgeoefend. Onderstaande tabel bevat een overzicht

adres	functie
Breedpad 11	horeca klasse 2 (restaurant)
Burg. Kuperusplein 56a	horeca klasse 2 (restaurant)
Dracht 111	horeca klasse 2 (restaurant)
Dracht 142	horeca klasse 2 (restaurant)

Tabel 8 *bestaande horeca Centrumrandzone*

nieuwe horeca

In beperkte mate kan een enkele nieuwvestiging van horeca in categorie 2 ook nog als bestaand gebruik worden gezien, in die zin dat het als passend binnen het gemeleerde functiepatroon van het aanloopgebied. Ook het beleid voor de aanloopstraten spreekt zich in die zin uit. In de beheersverordening is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ten hoogste 500m² aan horeca kan worden toegestaan.

bovenverdiepingen

In de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan werd er in voorzien dat de bedrijfsfuncties op de begane grond werden gevestigd en dat bovenverdiepingen uitsluitend gereserveerd waren voor de woonfunctie. De feitelijk bestaande situatie is nu daarvan afwijkend. Slechts in een beperkt aantal situatie wordt op de verdiepingen nog gewoond. In andere gevallen staan de verdiepingen leeg of zijn in gebruik als magazijn of ruimte voor het winkelpersoneel. In enkele gevallen is de bovenverdieping zelfs bij de winkelruimte getrokken. Deels is daar vergunning voor verleend, deels is daar geen vergunning voor verleend. Uit een inventarisatie in 2004 bleek al dat een groot verdiepingen niet meer voor bewoning werd gebruikt.

Als bestaande situatie gaat de beheersverordening uit van de situatie dat begane grond wordt gebruikt als winkel- of bedrijfsruimte en dat op de bovenverdieping ofwel bewoning plaatsvindt ofwel deze ruimte wordt gebruikt voor opslag of verblijfsruimte voor het winkelpersoneel of dat deze ruimte leeg staat. Wanneer in de bestaande

feitelijke situatie de bovenverdieping als winkelruimte wordt gebruikt, wordt in dit in het kader van deze beheersverordening 'meegenomen' als bestaand gebruik. Een verdere uitbreiding van deze winkelruimte op de verdieping wordt beschouwd als ruimtelijke ontwikkeling en wordt in deze beheersverordening uitgesloten.

adres	functie
Breedpad 17, 19 en 21	kantoor (valt onder overgangsrecht bestemmingsplan centrum)
Burgemeester Kuperusplein 50a	psychologenpraktijk (uitsterfregeling)
Burgemeester Kuperusplein 52	bioscoop
Burgemeester Kuperusplein 56a	restaurant
Burgemeester Kuperusplein 68	kantoor
Burgemeester Kuperusplein 70-73	snookercentrum
De Fortuin 2a	praktijkruimte
Dracht 142	restaurant
Koornbeursweg 134	psychologenpraktijk (uitsterfregeling)

Tabel 9 gebruik bovenverdiepingen in centrumrandzone

5.7.6 Achter de Kerk, Oude Koemarkt

De gronden in het uitgangsbied hebben in overwegende mate een functie als horeca. Hierbij is een onderverdeling te maken in de panden langs de Achter de Kerk waar hoofdzakelijk restaurants zijn gevestigd en de panden aan de Oude Koemarkt en de westzijde van de Vleesmarkt waar vooral sprake is van cafés en andere vormen van nachthoreca. Verspreid komen ook enkele grondgebonden woningen voor. Op de verdiepingen is veelal sprake van bewoning, maar in een enkel geval wordt ook op de verdieping horeca uitgeoefend.

Een en ander wijkt in belangrijke mate af van de bestaande planologisch-juridisch situatie. Autonome nachthoreca is reeds toegestaan aan weerszijden van de Oude Koemarkt, maar behalve autonome nachthoreca zijn ook een groot aantal andere functies toegestaan, zoals bedrijven, onderwijsdoeleinden; doeleinden van sport en recreatie, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en sociaal-medische doeleinden. Aan weerszijden van de Vleeschmarkt geldt de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Als horeca is binnen deze bestemming alleen daghoreca toegestaan. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum' was alleen op het perceel Vleeschmarkt 5-7 autonome nachthoreca aanwezig. Toen is er voor gekozen is deze onder het overgangsrecht te brengen. Er zijn in 1987 en 1997 bouwvergunningen verleend om dit horecabedrijf te veranderen. Later zijn ook vergunningen verleend om in aangrenzende panden horecabedrijven te mogen uitoefenen.

Voor dit gebied gaat de beheersverordening daarom uit van de feitelijk bestaande situatie. Niet alleen omdat dit afwijkt van het juridisch-planologische situatie, maar ook omdat bij het overnemen van deze laatste er dermate ruime gebruiksmogelijkheden worden geboden dat dit kan worden gezien als een - ongewenste - ruimtelijke ontwikkeling.

Adres	bestaand gebruik	afwijking geldend bestemmingsplan	regeling in beheersverordening
Achter de Kerk 4	restaurant (horeca klasse 2)	nee	horeca categorie 2 *) met wonen op verdieping
Achter de Kerk	woonfunctie	nee	wonen

6, 6A t/m 6 ^E , 8	op verdieping		
Achter de Kerk 10	restaurant (horeca klasse 2)	ja, vergunning d.d. 04-06-2008	horeca categorie 2*) met wonen op verdieping
Achter de Kerk 12	restaurant (horeca klasse 2)	ja, vergunning d.d. 13-01-2004	
Achter de Kerk 12A en 12B	woonfunctie	nee	
Achter de Kerk 20	restaurant +verdieping	B&W 13-10-1997 (1997-573)	
Oude Koemarkt 1	café (horeca klasse 3)	nee	horeca categorie 3 *) met wonen op verdieping
Oude Koemarkt 2	café+ bovenwoning (horeca klasse 3)	nee	
Oude Koemarkt 3	Snackbar	nee	
Oude Koemarkt 4	restaurant+bovenwoning (horeca klasse 2)	nee	
Oude Koemarkt 5	café (horeca klasse 3)	nee	
Oude Koemarkt 6	café (horeca klasse 3)	nee	
Oude Koemarkt 8	café (horeca klasse 3)	nee	
Oude Koemarkt 10	woning	, overgangsrecht	wonen
Paul Krugerkade 1	grand café -restaurant+verdieping (horeca klasse 2)	ja	horeca categorie 2 *) met wonen op verdieping
Vleesmarkt 1	bovenwoning	nee	Centrum
Vleesmarkt 1A	winkel	nee	
Vleesmarkt 2	winkel	nee	
Vleesmarkt 2A	bovenwoning	nee	
Vleesmarkt 3	pizzeria	ja, vergunning d.d. 12-02-2010	horeca categorie 3 *) met wonen op verdieping
Vleesmarkt 5-7	Café, discotheek (1 ^e verdieping)	ja, overgangsrecht en vergunningen verbouwing	
Vleesmarkt 8	winkel- en bovenwoning	nee	Centrum
Vleesmarkt 9	restaurant/bar	ja vergunning d.d. 7-12-2012	horeca categorie 3 *) met wonen op verdieping
Vleesmarkt 9A	woning	nee	Centrum
Vleesmarkt 9B	woning	nee	
Vleesmarkt 10	restaurant	nee	

Tabel 10 Overzicht uitgaansgebied

5.7.7 Centrum-Noord

Zoals al is aangegeven in paragraaf 2.2, wordt dit gebied gekenmerkt door een grote variatie in functies. Het gebied kent daarvoor geen samenhangend functiepatroon. Uitgangspunt in deze beheersverordening is daarom om het bestaand gebruik perceelsgewijs te benaderen.

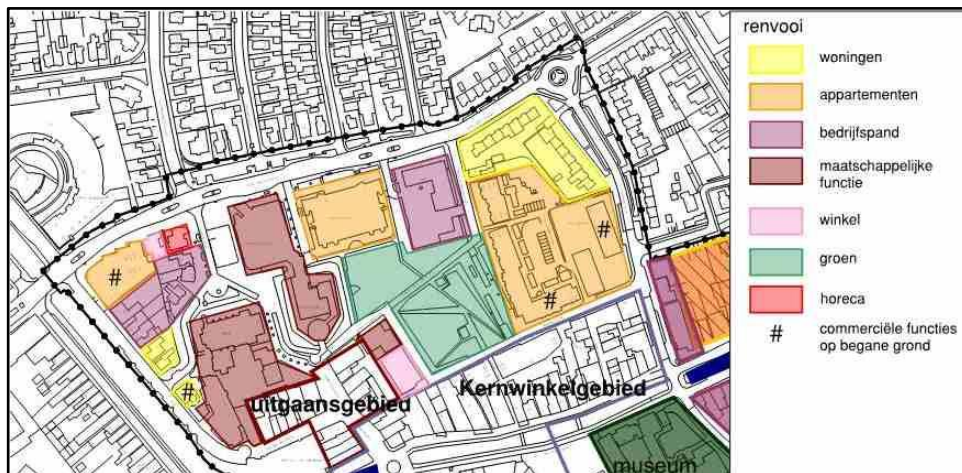
Appartemengebouwen

Van de vier bestaande appartementengebouwen ('t Friesche Haagje, Haskestate, Le Premier (Nieuwstraat) en Lanenburg bestond alleen Lanenburg al ten tijde van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan (bouwjaar circa 1979). Haskestate en 't Friesche Haagje dateren van rond 1995, terwijl Le Premier gebouwd is omstreeks 2005. Daarom hanteert de beheersverordening de bestaande feitelijke situatie als uitgangspunt. Tot bestaand gebruik worden ook de bestaande commercële ruimten op

de begane grond gerekend. Deze zijn bedoeld voor dienstverlenende bedrijven en instellingen.

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen op de hoek van de KR Poststraat en de Nieuwstraat geldt hetzelfde als voor het woongebied ten westen van de Compagnonsstraat en Van Dekemalaan. De bestaande situatie in zowel in feitelijke zin als in planologische-juridische zin aan elkaar gelijk. Daarmee is er geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 18 functieprofiel centrum-noord

KPN-gebouw KR Poststraat 12b

Voor het perceel KR Poststraat 12b kunnen behalve het feitelijk bestaande gebruik ook de (onbenutte) gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan tot bestaand gebruik worden gerekend. Het gaat hier om vergelijkbare bedrijven en instellingen die gericht zijn op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden en vallen in categorie 1 of 2 uit de VNG-lijst.

Gemeentehuis

Voor het gemeentehuis, Crackstraat 2, wordt uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, aangevuld met de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Deze juridisch-planologische situatie is weliswaar ruimer dan de bestaande feitelijke situatie, omdat op grond daarvan behalve een gemeentehuis ook andere overheidsvoorzieningen zijn toegestaan (gemeentehuizen, belastingkantoren, e.d.). Dit leidt echter tot een ruimtelijke ontwikkelingen omdat de planologische effect daarvan nihil is. (milieu-effecten, relatie met de omgeving, verkeersaantrekkende werking, andere uitstraling van het gebouw).

RK-parochiekerk en bijbehorende gebouwen

Voor wat betreft het kerkgebouw met bijbehorende gebouwen is de bestaande feitelijke situatie éénduidig. Het geheel wordt gebruikt voor kerkelijke activiteiten. In het bestemmingsplan 'Centrum' hebben deze gronden de verschillende bestemming. Het kerkgebouw met bijbehorende pastorie heeft een bestemming 'Bijzondere Doeleinden'. Een functiewijziging van het kerkgebouw valt echter wel aan te merken aan een ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt in de beheersverordening qua regeling

aangesloten bij het bestaande feitelijk gebruik. Het kerkelijke centrum is bestemd als 'Gemengd-I'. Er is een bouwvergunning verleend om het gebouw te verbouwen als kerkelijk centrum. Ook hier geldt dat de in beheersverordening is aangesloten bij het bestaande feitelijk gebruik.

Theater het Posthuis

Wat voor de gronden van de RK-kerk geldt, geldt in principe ook voor Theater het Posthuis. Dit is een dermate specifieke functie met bepaalde uistraling dat een functiewijziging als ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Het perceel heeft deels de bestemming "bijzondere doeleinden" en deels 'Gemengd-I'.

Overige percelen KR Poststraat, Fok en Crackstraat

Adres	functie/bestaand gebruik	bestemming	bestaand gebruik in beheersverordening
Crackstraat 15	wonen	Wonen	wonen
Crackstraat 17	wonen	Wonen	wonen
Crackstraat 19/19a	wonen en Beeldproducties/fotograaf	Detailhandel-Wonen	wonen met bedrijf op de begane grond *)
Crackstraat 21	kaarsenmaker	Bedrijf cat I *)	wonen met bedrijf op begane grond
Crackstraat 23	cafetaria	Horeca+Wonen	Horeca+Wonen
Fok 68	advocaat-organisatiebureau-psycholoog	Bedrijf cat I *)	Gemengd
Fok 70	fysiotherapie	Bedrijf cat I *)	Gemengd
Fok 71	kantoor	Detailhandel-Wonen	Gemengd (**)
Fok 72	kantoor	Detailhandel-Wonen	Gemengd (**)
Fok 72A	kantoor	Detailhandel-Wonen	Gemengd (**)
Fok 74	wonen	Wonen	Wonen
Fok 75	wonen	Wonen	Wonen
Fok 76	advocaat - woning	Bedrijf cat I *)	Gemengd
K R Poststraat 6	v/h groetenwinkel+woning	Detailhandel-Wonen	Detailhandel-Wonen

Tabel 11 *overige percelen*

Voor de percelen Fok 68 en 70 worden naast het bestaande feitelijke gebruik ook de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan als bestaand gebruik gezien. Voor Fok 71, 72 en 72a geldt dat het bestaande feitelijke gebruik afwijkt van de geldende bestemming. Het pand is geheel in gebruik als kantoorpand, terwijl op grond van het bestemmingsplan de benedenverdieping als detailhandel gebruikt mag worden en de bovenverdieping als woning. Dit gebruik sluit echter goed aan bij de aangrenzende percelen Fok 68 en 70 die reeds geheel als kantoorpand in gebruik zijn, terwijl dit gebruik evenmin afbreuk doet aan de karakteristiek van de omgeving. Eerder is al aangegeven dat in de centrumrandzone (waar dit gebied deel van uitmaakt) vooral dienstverlening is gevestigd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat daarom tegen het legaliseren van dit feitelijk bestaande gebruik dan ook geen bezwaar.

Voor Fok 74 en Fok 75 geldt dat hier geen verschil bestaat tussen de feitelijke 'bestaande situatie' en juridisch-planologische situatie. Hier geldt daarom dezelfde benadering als voor grondgebonden woningen. De percelen KR Poststraat 6 en Crackstraat 23 betreffen

een winkel- en een horecapan. In de beheersverordening wordt aangesloten bij de bestaande feitelijke situatie. Deze is gelijk aan de bestaande planologisch-juridische zin. Geerts Willigenplein 2,4 en 6. De feitelijke situatie is dat op nr 2. thans een jongerencentrum is gevestigd. Op nr 4. (begane grond) is een fietsenmaker gevestigd, terwijl op nr 6. een kerkgenootschap is gevestigd. Ook deze feitelijke situatie is uitgangspunt voor de beheersverordening.

5.7.8 Nieuwburen/Heideburen/Nieuwstraat-oost

Voor de regeling in de beheersverordening wordt als bestaande situatie uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, Voor de meeste percelen zal dat een woonfunctie zijn. De hiervan afwijkende functies worden In onderstaande tabel perceelsgewijs benoemd.

Adres	feitelijke situatie	bestemmingsplan Centrum	bestaand gebruik in beheersverordening
Heideburen 7	café met bovenwoning	wonen-horeca	horeca in categorie 3 ^{#)}
Heideburen 9	restaurant met bovenwoning	wonen-horeca	horeca in categorie 2 ^{#)}
Heideburen 11	winkel met bovenwoningen	wonen-detailhandel	detailhandel
Heideburen 13	winkel met bovenwoningen	wonen-detailhandel	detailhandel
Heideburen 25	woning	detailhandel	wonen*)
Heideburen 49, 51, 53 en 55	bedrijf, detailhandel	detailhandel	bedrijf-detailhandel **)
Heideburen 71	zalencentrum	bijzondere doeleinden	maatschappelijk
Nieuwburen 8 en 12	kantoor	bedrijfsdoeleinden	dienstverlenende bedrijven en instellingen
Nieuwburen 22	winkel	detailhandel	detailhandel
Nieuwburen 38	woning met bedrijf	wonen met bedrijf	wonen met bedrijf *)
Nieuwburen 54	schoonmaakbedrijf	bedrijfsdoeleinden	bedrijf *)
Nieuwstraat 2, 4 en 6	kantoor	bedrijfsdoeleinden	dienstverlenende bedrijven en instellingen
Nieuwstraat 30	wonen met winkel	wonen-detailhandel	bedrijf met wonen ***)
^{#)}	gelet op het uitgangspunt van de feitelijk bestaande situatie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende horecaklassen. Daarmee wordt 'ruimtelijke ontwikkeling' voorkomen		
^{*)}	de hier aanwezige winkel is al vele jaren niet meer aanwezig; het handhaven van deze gebruiksoptie moet daarom opgevat worden als een ruimtelijke ontwikkeling		
^{**)}	ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is naast detailhandel daarmee ook bedrijvigheid toegestaan, hiervoor is op 23 april 1996 vrijstelling van het bestemmingsplan verleend		
^{***)}	de hier aanwezige detailhandel is reeds lang verdwenen, de afgelopen 10 jaar is hier sprake van een kantoorvestiging, het handhaven van deze gebruiksoptie moet daarom opgevat worden als een ruimtelijke ontwikkeling		

Tabel 12 *bestaande situatie Heideburen, Nieuwburen en Nieuwstraat*

Voor de bedrijven aan Nieuwburen en Heideburen worden daarbij bedrijven die qua aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de gevestigde bedrijven ook als 'bestaande situatie' aangemerkt. Bepalend daarbij is de Staat van Bedrijven uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Voor de percelen Nieuwstraat 2, 4 en 6 kunnen behalve het feitelijk bestaande gebruik ook de (onbenutte) gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan tot bestaand gebruik worden gerekend. Het gaat hier om vergelijkbare bedrijven en instellingen die gericht zijn op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden en vallen in categorie 1 of 2 uit de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.8 Bouwregels

Zoals aangegeven gaat deze beheersverordening uit van de feitelijk bestaande situatie. Behalve voor het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat ook voor het bouwen. De verwachting is immers dat er geen ingrijpende veranderingen in de bestaande bebouwing gaan plaatsvinden. Daarom kunnen de bouwregels in beginsel kort zijn, namelijk dat de maatvoering en de plaats van de bebouwing ten hoogste gelijk zijn aan de bestaande maatvoering en dat gebouwen op de bestaande plaats gebouwd moeten worden.

Aan het gebruik van het begrip 'bestaand', kleven echter een aantal nadelen. Het geeft geen concrete maten en eventuele bouwaanvragen voor aanpassingen kunnen dus moeilijk aan de bouwregels worden getoetst, Daarvoor zal eerst moeten worden nagegaan wat de bestaande maatvoering is. Bovendien biedt gebruik van de term 'bestaand' ook geen ruimte voor kleine aanpassingen aan bouwwerken. Kleine aanpassingen aan bestaande gebouwen hoeven niet aangemerkt te worden als ruimtelijke ontwikkeling.

Het gebruik van concrete maten kan enigszins aan deze nadelen tegemoet komen. Het is echter niet praktisch om per bouwperceel een maatvoeringeis aan te geven. In plaats daarvan wordt daarom per bestemmingsvlak of bouwvlak een maatvoeringeis opgenomen. Dit is een gemiddelde eis. Wanneer bestaande maatvoering de maximale (of minimale) maten overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering als uitgangspunt. Wanneer de bestaande maatvoering minder bedraagt dan de maatvoeringeis, mag het gebouw worden uitgebreid tot deze maximale maatvoering. De maatvoering kan grotendeels worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Deze sluiten in hoofdlijnen aan bij de bestaande situatie.

Bij woningen wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen enerzijds en woongebouwen anderzijds en ook het aantal woningen is niet vastgelegd. Om geen 'ruimtelijke ontwikkeling' mogelijk te maken, wordt in de beheersregeling in afwijking van het geldende bestemmingsplan, onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen en bovendien wordt het aantal woningen vastgelegd.

De mogelijkheid bestaat dat woningen worden uitgebreid en/of gerenoveerd, van toepassing zijn. Dit kan echter niet worden gezien als ruimtelijke ontwikkeling omdat dit niet leidt tot een in planologisch opzicht andere situatie. Het aantal woningen zal niet toenemen en ook de functie wijzigt daarmee niet.

Op enkele onderdelen wijkt de feitelijk bestaande situatie af van de maatvoering in het bestemmingsplan vanwege het bouwen in afwijking van een verleende vrijstelling. In deze bouwregels wordt uitgegaan van legalisatie van het kantoor van Accolade, welke destijds met een tijdelijke vergunning is toegestaan. Gelet op het tijdsverloop (1 februari 2007) sinds het verstrijken van deze vergunning dient dit gebouw als een bestaande situatie te worden aangemerkt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat hiertegen ook geen bezwaar.

5.9 Aansluiting bij SVBP 2012

In tegenstelling het bestemmingsplan geldt voor de beheersverordening geen landelijke standaard. Om de toegankelijkheid en de raadpleegbaarheid van de beheersverordening te vergemakkelijken, is echter wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Dat geldt vooral voor de benaming van de besluitvlakken en de systematiek van de aanduidingen (besluitsubvlakken) Ook qua opbouw van de regels en de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij al vastgestelde bestemmingsplannen.

5.10 Aansluiting bij het dereguleringsbesluit 2012

Bij besluit van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heerenveen een besluit genomen over de wijze waarop het principe van deregulering in nieuwe bestemmingsplannen en in het welstandsbeleid wordt toegepast. Aan dit raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit, terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit. In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, meer sturing vragen dan gebieden met een „basiskwaliteit“ of gebieden waar weinig dynamiek heerst. In het onderscheiden van gebieden gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat bepalend is voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen. In deze beheersverordening wordt dit raadsbesluit eveneens als uitgangspunt gehanteerd.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Opzet van de beheersverordening

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, de uitgangspunten, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze informatie vormt de basis voor het juridische deel van deze beheersverordening: de verbeelding en de planregels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op dit juridische deel.

De beheersverordening wordt in principe in digitale vorm opgesteld. Daarnaast bestaat er ook een papieren versie, maar de digitale versie wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is daarom ook de authentieke versie. Dat betekent dat bij verschillen tussen de digitale versie en de papieren versie, de digitale versie bepalend is voor de inhoud van de beheersverordening. Behalve de inhoudelijke eisen die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, moet de beheersverordening ook voldoen aan de (digitale) eisen die voortkomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden.

Zo bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid, Bro dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen. Vanuit praktische overwegingen is er voor gekozen om bij de opzet van deze beheersverordening zoveel aan te sluiten bij de opzet van de geldende bestemmingsplannen.

De beheersverordening hoort wettelijk gezien tot de categorie verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro.

Het juridisch bindend gedeelte van deze beheersverordening bestaat uit de planregels en de verbeelding. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken en uit deze samenhang vallen de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied te herleiden.

6.1.1 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een kaart van het besluitgebied waarbij het besluitgebied verder is opgedeeld in besluitvlakken en besluitsubvlakken. In deze digitale versie zijn bij raadpleging van de beheersverordening via bijvoorbeeld RO-online, verschillende vlakken zichtbaar, namelijk het besluit- of verordeningsgebied, de besluitvlakken en de besluitsubvlakken.

- Besluitgebied.

Het besluit- of verordeningsgebied is het gebied waar de beheersverordening op van toepassing is. Dat is te vergelijken met het plangebied bij een bestemmingsplan.

- **Besluitvlak.**

Het besluitgebied is opgedeeld in meerdere besluitvlakken. Het besluitvlak is te vergelijken met een gebiedsbestemming uit een bestemmingsplan. Voor ieder besluitvlak gelden afzonderlijke gebruiksregels. Deze gebruiksregels gelden alleen voor het besluitvlak waar ze aan gekoppeld zijn.

- **Besluitsubvlak.**

Een besluitvlak kan vervolgens weer opgedeeld zijn in meerdere beslitsubvlakken. Deze zijn bedoeld om in een bepaald deel van het besluitvlak aanvullende bouw- en gebruiksregels te geven. Zo kan bijvoorbeeld geregeld worden dat een bepaalde functie alleen is toegestaan binnen een beslitsubvlak of dat hoofdgebouwen alleen binnen een beslitsubvlak gebouwd mogen worden.

6.1.2 Regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels;
- Gebiedsregels;
- Algemene regels
- Slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen over de wijze van meten.

Het hoofdstuk over de gebiedsregels bevat enerzijds een aantal regels voor het gehele besluitgebied gelden, maar bevat ook regels per besluitvlak. Gekozen is daarbij voor opbouw waarbij zoveel mogelijk is gewerkt met algemene bouw- en gebruiksregels.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke besluitvlakken opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende besluitvlakken. Voor iedere van deze besluitvlakken geldt een stelsel van gebruiks- en bouwregels. Kenmerkend van de beheersverordening is dat er geen bestemmingsomschrijving is opgenomen. De beheersverordening is namelijk niet gericht op het verwezenlijken van een bestemming zoals dat wel het geval is bij een bestemmingsplan.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels met een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.

6.2 Toelichting op de regels

Het juridisch bindend gedeelte van deze beheersverordening bestaat uit de regels en de bijbehorende digitale verbeelding of de analoge verbeelding (papieren plankaart) waarop de diverse besluitvlakken en beslitsubvlakken zijn aangegeven. De verbeelding en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Gebiedsregels;

Hoofdstuk 3 - Slotregels;

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van de begrippen die in de regels van de beheersverordening worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde gerangschikt. Bij de inhoud van deze begripsbepalingen is aansluiting gezocht bij de begrippen die in bestemmingsplannen worden gebruikt. Ook worden de in de SVBP 2012 voorgeschreven begripsbepalingen gebruikt, hoewel dat voor de beheersverordening niet is voorgeschreven. Ook zijn enkele nieuwe begrippen toegevoegd.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Met dit artikel wordt verschil van mening over de wijze waarop wordt gemeten zoveel mogelijk voorkomen. Ook hier geldt dat enkele bepalingen wettelijk voorgeschreven zijn op grond van de SVBP 2012.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Gebiedsregels

Algemene gebruiksregels (artikel 3)

Het hoofdstuk over de gebiedsregels begint met de algemene gebruiksregels. Centraal element in dit artikel is het begrip 'bestaand gebruik'. Lid 3.1 legt daartoe vast dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik.

Vanuit het aspect van de rechtszekerheid is vervolgens nader omschreven wat in ieder geval als 'bestaand gebruik' moet worden gezien en eveneens wat in ieder geval niet als bestaand gebruik moet worden beschouwd. In lid 3.1, sub a tot en met h, is omschreven wat in ieder geval niet als bestaand gebruik moet worden gezien. In de leden 3.2 tot en met 3.23 is per besluitvlak omschreven wat in ieder geval tot het bestaande gebruik moet worden gerekend.

Voor gebruik dat niet is benoemd in de leden 3.2 tot en met 3.23, biedt lid 3.1 jo artikel 1, sub 15, een vangnet. Dit wordt eveneens als bestaand gebruik gezien indien dit gebruik aanwezig was op het moment dat de beheersverordening door de gemeenteraad wordt vastgesteld en dit gebruik niet in strijd was met het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum' en het daarbij behorende overgangsrecht.

Bedrijf (lid 3.2)

Het besluitvlak 'Bedrijf' bevat een beheersregeling voor de bestaande bedrijven aan de Heideburen en de Nieuwburen (de bedrijfspanden op de hoek van met Van Kleffenslaan en Nieuwstraat daaronder niet begrepen). In de eerste instantie worden daarmee de bestaande bedrijven op de percelen Heideburen 17 (aannemingsbedrijf), Heideburen 49-

53 (installatiebedrijf), Nieuwburen 38 (schoonmaakbedrijf) en Nieuwburen 54 (aannemingsbedrijf) geregeld, maar tegelijkertijd zijn ter plaatse ook bedrijven toegestaan die qua aard en invloed op de omgeving met de bestaande, gevestigde, bedrijven gelijk zijn te stellen. In zoverre is dit dan ook niet aan te merken als een 'ruimtelijke ontwikkeling'.

In bijlage 2 van de regels is een bedrijvenlijst opgenomen. Deze bevat een opsomming van bedrijven die op voorhand naar aard en invloed op de omgeving met de bestaande bedrijven gelijk zijn te stellen. Het gaat daarbij om bedrijven die in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn aangemerkt als bedrijven in categorie 1 of categorie 2 en die zijn gericht op het verlenen van persoonlijke diensten (zoals reisbureau's en taxibedrijven), reparatiebedrijven of bedrijven waar het accent ligt op het handmatig produceren van goederen (drukkerijen, aannemingsbedrijven en schoonmaakbedrijven)

Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Deze zijn in planologisch opzicht niet te vergelijken met de gevestigde bedrijven. Risicovolle bedrijven, geluidszoneringsplichtige en vuurwerkbedrijven zijn eveneens uitgesloten. Daarvoor gelden speciale voorwaarden, waaraan hier niet aan kan worden voldaan

Omdat er over het algemeen ter plaatse geen detailhandel wordt uitgeoefend, is dit ook niet benoemd als 'bestaand gebruik'. Daarbij geldt een uitzondering voor het perceel Heideburen 49-53. Niet alleen heeft dit perceel in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Detailhandel', maar bovendien vindt ter plekke ook detailhandel plaats.

Verder zijn alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Ter hoogte van Heideburen 17 is de bedrijfswoning daarom uitgesloten. Dit is in de verbeelding tot uitdrukking gebracht door het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

In de regels is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid. Deze voorziet in het kunnen toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijven, maar die qua aard en invloed op de omgeving te vergelijken zijn met bedrijven die wel genoemd zijn in de Staat van Bedrijven. Deze afwijking kan – bij omgevingsvergunning – alleen worden toegestaan indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en aan de milieusituatie. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, zal beoordeeld moeten worden wat de gevolgen zijn voor de woonsituatie en de milieusituatie.

Bedrijf-Nutsvoorziening (lid 3.3)

Dit besluitvlak heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die verspreid in het plangebied voorkomen. Daarbij is uitgegaan van een ruime uitleg van het begrip 'nutsvoorzieningen'. Behalve voorzieningen voor de gas-, water- en electriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om voorzieningen zoals rioolgemalen, voorzieningen voor de telecommunicatie, geldautomaten, oplaadapparatuur voor elektrische voertuigen e.d.

De grenzen van de besluitvlakken worden in beginsel bepaald door de eigendomsgrenzen van de beherende instantie. Om situaties die in strijd zijn met de Wet Geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, te voorkomen, is bepaald dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven ter plekke niet zijn toegestaan.

Centrum-Kernwinkelgebied (lid 3.4)

Lid 3.4 bevat de beheersregeling voor het kernwinkelgebied. Dit lid bevat een tamelijk uitvoerige opsomming van wat in het besluitgebied 'Centrum-Kernwinkelgebied' als 'bestaand gebruik' moet worden gezien. Dit betreft op hoofdlijnen detailhandel, dienstverlenende bedrijven en instellingen en daghoreca. Dit komt overeen met het functieprofiel van het kernwinkelgebied. Hoofregel is dat bestaande functies alleen op de begane grond mogen worden uitgeoefend, tenzij dit in de bestaande situatie anders is.

Aan de aard van detailhandel zijn geen beperkingen gesteld, terwijl het begrip 'dienstverlenende bedrijven en instellingen' nader is omschreven in de begripsbepalingen. Daarbij is gekozen voor een ruime uitleg .

De bestaande horecabedrijven zijn ingedeeld aan de hand van categorieën. De beheersverordening kent daartoe de categorieën 1 tot en met 5. Bij het besluitvlak 'horeca' wordt dit systeem verder toegelicht. Alleen horeca in categorie 1 (daghoreca) is in het besluitgebied vrij vestigbaar.

Bestaande afwijkingen van dit functieprofiel, zowel qua functie als qua verdiepingsvloer zijn in eveneens in de opsomming van lid 3.4 aangegeven en worden daarmee ook als 'bestaand gebruik' aangemerkt. Dat geldt alleen voor wat betreft het huidige perceel. Een en ander is in de regels en de verbeelding via specifieke aanduidingen aangegeven. Verplaatsing naar elders in het kernwinkelgebied of – in het geval van een 2e bouwlaag – een uitwisseling met een andere functie is daarmee niet mogelijk.

Uitsterfregeling

Een aantal functies op de 2^e en hogere bouwlagen zijn wel aangemerkt als bestaand gebruik, maar sporen niet met het beleid van de gemeente. Hiervoor is in de beheersverordening een uitsterfconstructie opgenomen. Dat wil zeggen dat het gebruik is toegestaan, zolang de functie wordt uitgeoefend. Wordt de functie beëindigd, dan is het niet toegestaan deze functie opnieuw ter plaatse te vestigen. Daarvoor geldt overigens een 'verjaringstermijn' van zes maanden. Pas nadat de functies ter plekke zes maanden is onderbroken, vervalt het gebruiksrecht. Dit is o.a. van toepassing op de percelen Dracht 55 en Dracht 88

Sexinrichtingen

Binnen dit besluitvlak zijn ook de bestaande sexinrichtingen aan weerszijden van als bestaand gebruik aangemerkt. Deze waren voorheen niet in het bestemmingsplan geregeld. Op grond van de APV is het gebruik van toegestaan binnen het door B&W aangewezen gebied. Bij besluit van 12 december 2000 hebben B&W daarvoor een viertal panden aangewezen. (Op 21 december 2015 is dit aanwijzingsbesluit opnieuw vastgesteld.) Daarvan zijn nu twee panden als zodanig in gebruik. Het aanwijzingsbesluit uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) beslaat een ruimer gebied dan waar in deze beheersverordening rekening mee is gehouden. Op grond van dit aanwijzingsbesluit was een uitbreiding met de beide hoekpanden aan Gedempte Molenwijk mogelijk geweest. Aangezien deze uitbreiding planologisch niet is geregeld, deze functie niet past in het functieprofiel en de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen kan regelen, beperkt de beheersverordening zich tot het regelen van de bestaande situatie.

Afwijkend gebruik hogere verdiepingen

De hoofdregel is dat de 2e en hogere bouwlagen gereserveerd zijn voor bewoning en dat winkels, daghoreca en dienstverlening alleen op de begane grond zijn toegestaan. In de praktijk blijkt echter dat de woonfunctie in het centrum steeds beperkter wordt. Lang niet alle bovenverdiepingen zijn nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Bovendien is bij nieuwere panden niet altijd rekening gehouden met woningen op de verdiepingen.

In de beheersverordening is daarom rekening gehouden met een ander gebruik van de hogere bouwlagen dan alleen bewoning. Daarbij heeft ook de overweging meegespeeld dat een andere invulling van de bovenverdieping een nuttige aanvulling kan betekenen voor het voorzieningenniveau. In de beheersverordening is daarom aan het college de bevoegdheid toegekend om bij omgevingsvergunning ook bedrijfsuitoefening op de 2e bouwlaag toe te staan. Daarbij gelden als voorwaarden dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonsituatie, de sociale veiligheid en de milieusituatie. Winkelondersteunde functies zijn bovendien 'bij recht' toegestaan op de hogere bouwlagen.

Woonfunctie

Voor het gebruik van de hogere bouwlagen als woning gelden geen beperkingen. Het aantal wooneenheden is, net zo als dat in het geldende bestemmingsplan het geval was, niet vastgelegd. Ook voor de kamergewijze bewoning van woningen gelden geen beperkingen. Bovendien mag de woonfunctie op de verdiepingen ook gecombineerd worden met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de nieuw gebouwde appartementencomplexen in het centrum is het aantal wooneenheden wel vastgelegd. Bovendien zijn hier geen aan-huis-verbonden functies toegestaan en is kamergewijze bewoning evenmin toegestaan.

Ook kan het voorkomen dat er op de begane grond wordt gewoond. Deze situaties zijn aangeduid met 'wonen'. Dit is een uitzondering op de regel dat wonen alleen is toegestaan op de 2e en hogere bouwlagen.

Centrum-Randzone (lid 3.5)

De regels behorende bij het besluitvlak 'Centrum-Randzone' hebben betrekking op het aanloopgebied binnen de centrumring. Binnen dit deelgebied van het centrum ligt het accent op dienstverlenende bedrijven en instellingen. Detailhandel en horeca komen alleen incidenteel voor. Afgezien van dit verschil is de regeling voor dit besluitvlak in belangrijke mate gelijk aan die voor het besluitvlak 'Centrum-Kernwinkelgebied', waar dan ook verder naar wordt verwezen. Hieronder worden enkele specifieke onderdelen besproken.

Detailhandel

Binnen de beheersregeling voor dit besluitvlak wordt ten aanzien van 'detailhandel' onderscheid gemaakt tussen tussen percelen waar alle vormen van detailhandel zijn toegestaan enerzijds (aangeduid met '*detailhandel van categorie 1*') en detailhandel zonder 'detailhandel gericht op dagelijks aankopen' en 'modisch-recreatieve detailhandel' (aangeduid met '*detailhandel van categorie 2*')

Dit onderscheid is gemaakt omdat de toelaatbaarheid van detailhandel in het aanloopgebied afhankelijk is van de detailhandelsbranche. Zoals al eerder is aangegeven

is het beleid er op gericht om detailhandel in dagelijkse artikelen en modisch-recreatieve artikelen te concentreren in het kernwinkelgebied om uitwaaiing daarvan naar de aanloopstraten tegen te gaan. De nieuwvestiging van deze detailhandel in het aanloopgebied is dan ook in de beheersverordening uitgesloten. In het beleid is echter wel ruimte voor de vestiging van andere vormen van detailhandel die geen afbreuk doen aan de verzorgende functie van het kernwinkelgebied. Vaak gaat het dan detailhandel waarvan vestiging in het kernwinkelgebied niet voor de hand ligt, vanwege de bereikbaarheid voor auto's of zeer specialistische detailhandel. Met het oog op deze vormen van detailhandel biedt de beheersverordening een afwijkingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen op grond daarvan afwijken van de regels en binnen het besluitvlak 'Centrum-Randzone' alsnog detailhandel toestaan. Daarbij gelden als voorwaarden dat:

- géén onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verzorgende functie van het centrum;
- géén onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit (waartoe ook de mate van leegstand wordt gerekend);

Horeca

In beperkte mate kan de nieuwvestiging van horeca in categorie 2 als 'bestaand gebruik' worden gezien. In lid 3.5 is daarvoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het criterium 'in beperkte mate' heeft er ook mee te maken dat aan de prioritaire positie van het uitgaansgebied geen afbreuk mag worden gedaan. Daarom zijn aan het gebruik van de afwijkingsbevoegdheid de nodige voorwaarden verbonden, welke inhouden dat slechts beperkt nieuwvestiging van horeca mogelijk is.

Uitsterfregeling

Een aantal functies zijn, vanwege het tijdsverloop wel aangemerkt als bestaand gebruik, maar sporen niet met het beleid van de gemeente. Voor deze functies is in de beheersverordening een uitsterfconstructie opgenomen. Dat wil zeggen dat het gebruik is toegestaan, zolang de functie wordt uitgeoefend. Wordt de functie beëindigd, dan is niet toegestaan deze functie opnieuw ter plaatse te vestigen. Daarvoor geldt een 'verjaringstermijn' van zes maanden. Dit geldt o.a. voor Burgemeester Kuperusplein 50a, Koornbeursweg 134 en Van Kleffenslaan 6.

Cultuur en Ontspanning-Museum (lid 3.6)

Titel 3.6 vormt de beheersregeling voor Museum Heerenveen. Hiervoor is een apart besluitvlak in de beheersverordening opgenomen, omdat de beheersverordening gericht is op het beheer van de bestaande situatie en het Museum een specifieke functie betreft. Behalve het eigenlijke museum zelf, mogen de gebouwen en gronden ook gebruikt worden voor ondersteunende en bijbehorende functies, inclusief ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel.

Cultuur en Ontspanning-Theater (lid 3.7)

De argumenten om het Museum Heerenveen door middel van een specifiek besluitvlak op te nemen, gelden ook voor het Posthuistheater. Ook hiervoor is daarom een apart besluitvlak in de beheersverordening opgenomen. Behalve het eigenlijke theater zelf, mogen de gebouwen en gronden ook gebruikt worden voor ondersteunende en bijbehorende functies, inclusief ondergeschikte horeca.

Detailhandel (lid 3.8)

De functie 'detailhandel' is toegekend aan gebouwen en gronden buiten het centrumgebied waar in de feitelijk bestaande toestand detailhandel wordt uitgeoefend. Het betreft enkele verspreide winkels buiten het kernwinkelgebied al dan niet met bovenwoning. In de regels is opgenomen dat het gebruik van de begane grond voor detailhandel en het gebruik van de verdiepingen voor bewoning, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, als bestaand gebruik wordt beschouwd.

Gemengd (lid 3.9)

De beheersregeling 'Gemengd' is van toepassing op de percelen en gebouwen waarop en waarin in de feitelijk bestaande situatie dienstverlenende bedrijven en instellingen voorkomen. Daarbij gaat vooral het om de percelen en gebouwen ten zuiden van de Koornbeursweg, ten oosten van de Van Kleffenslaan en Nieuwstraat alsmede het KPN-gebouw aan de KR Poststraat.

Afwijkingen op dit functieprofiel zijn het benzineservicestation aan de Van Kleffenslaan en de zend- en ontvangstinstallatie van KPN aan de KR Poststraat. Deze voorzieningen zijn geregeld met aparte besluitsubvlakken ('aanduidingen') en zijn dus niet uitwisselbaar met andere functies.

Groen (lid 3.10)

Dit besluitvlak heeft betrekking op het structurele groen in het besluitgebied, zoals langs de Van Kleffenslaan, Achter de Kerk en de voormalige begraafplaats langs achter Minckelelaarstate. De regels beperken zich tot het opsommen van wat onder het bestaand gebruik moet worden verstaan. Ter plaatse van Achter de Kerk is ook een terras onder het 'bestaande gebruik' begrepen.

Horeca (lid 3.11)

De beheersregeling van het besluitvlak 'horeca' geldt voor het horecaconcentratiegebied Centrum-Noord (Oude Koemarkt, Achter de Kerk e.o.) en voor de horecabedrijven aan het Gemeenteplein 33 en Crackstraat 25. Deze beheersregeling sluit nauw aan bij het feitelijk bestaande gebruik.

Onderdeel van de beheersregeling is een Staat van Horecabedrijven. Dit is een Staat van Bedrijven die specifiek is toegespitst op horecabedrijven. In dit geval zijn dat de horecabedrijven in het centrum. Daarmee worden twee doelen beoogd. In de eerste plaats is dat het voorkomen dat er te weinig afstand in acht wordt genomen tussen horecabedrijven enerzijds en woningen (of andere milieuhindergevoelige functies) anderzijds. De in acht te nemen afstanden zijn per horecabranche verschillend. In de tweede plaats beoogt de Staat van Horecabedrijven ook ruimtelijk beleid door te laten werken in de regels van de beheersverordening.

In zowel de Horecastructuurvisie (2002) als in de Structuurvisie Centrum-Breed (2011) wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen horecabedrijven, te weten: '(winkelondersteunende) daghoreca', 'restaurants' en 'avond- en nachthoreca', waarbij elke type horecabedrijf een eigen plek in het centrum toebedeeld heeft gekregen. Daarbij is de 'winkelondersteunende daghoreca' vooral gedacht in het kernwinkelgebied, hoewel vestiging in het uitgaansgebied op zich niet uitgesloten is. De zone Achter de Kerk-

Lindegracht-Gemeenteplein is gedacht als 'restaurantzone', dus als vestigingsgebied voor horecabedrijven die zich richten op het verstrekken van maaltijden en die niet 'winkelondersteunend' zijn. Tenslotte is het uitgaansgebied (Oude Koemarkt, Vleesmarkt) in beeld als vestigingsgebied voor alle vormen van horeca, te weten: 'daghoreca', 'avond- en nachthoreca' en de 'restaurants'.

In de Staat van Horecabedrijven wordt uitgegaan van een indeling in vijf categorieën: de reeds hierboven dieldeling in '(winkelondersteunende) daghoreca' (*categorie 1*), 'restaurants' (*categorie 2*) en 'avond- en nachthoreca' (*categorie 3*) alsmede een specifieke categorieën voor muziekcafés en discotheken enerzijds (*categorie 4*) en logiesverstrekkende bedrijven anderzijds (*categorie 5*).

Onder *categorie 1* vallen horecabedrijven die zich hoofdzakelijk richten op bezoekers overdag aan het centrum. Deze horecabedrijven worden vooral bezocht voor (korte) consumpties (dranken en maaltijden) tussendoor. Ze zijn dan ook voornamelijk te vinden in het 'echte' kernwinkelgebied. De openingstijden vallen grotendeels samen met die waarin de winkels geopend (mogen) zijn. Daarbij wordt uitgegaan van de openingstijden van de Winkeltijdenwet. Dat is de periode tussen 6.00 en 22.00 uur en waarbij de zondag buiten beschouwing wordt gelaten. De aanloop vindt vooral overdag plaats, op dezelfde momenten waarop ook winkelbezoek plaatsvindt. Deze bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks hinder en kunnen dan ook op korte afstand van woning worden uitgeoefend.

Onder *categorie 2* vallen horecabedrijven die zich hoofdzakelijk richten op het verstrekken van maaltijden en die niet als daghoreca zijn aan te merken omdat (bijvoorbeeld) de openingstijden duidelijk afwijken van die winkeltijden. Voor hun functioneren als maaltijdverstrekker zijn deze bedrijven in hoofdzaak niet afhankelijk van bezoekers aan het centrum overdag. Deze bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks hinder. Deze bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks hinder en kunnen dan ook op korte afstand van woning worden uitgeoefend.

Onder *categorie 3* vallen de horecabedrijven die zich hoofdzakelijk richten op het gedurende de avond en de nacht verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met etenswaren, aan op het bedrijf zelf afkomende bezoekers of het verstrekken van etenswaren aan bezoekers van andere horecabedrijven. Het gaat dan om horecabedrijven die zijn geopend in de nachtperiode na 23.00 uur.

Horecabedrijven die zich hoofdzakelijk richten op het in de avond of nacht ten gehore brengen van (levende) muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening vallen tenslotte in *categorie 4*. Deze bedrijven zijn zowel vanwege de hinderaspecten als om deze te kunnen onderscheiden van andere vormen van horeca in een aparte categorie ondergebracht.

Tenslotte is ook een *categorie 5* opgenomen. Daarmee worden horecabedrijven bedoeld die zich richten op het tegen vergoeding verstrekken van logies.

Een horecabedrijf kan ook onder verschillende categorieën vallen, al naar het moment van de dag. Het gaat dan om horecabedrijven zoals een 'grand-café' of een 'eetcafé' die overdag als daghoreca is aan te merken en in de avond- of nachturen als avond- en

nachthoreca (categorie 3). Dat is toegestaan voorzover de beheersverordening ter plaatse horecabedrijven in de desbetreffende categorieën toestaat.

bovenverdiepingen

In het horecaconcentratiegebied is de uitoefening van horeca niet beperkt tot de begane grond. De toevoeging 'uitsluitend op de begane grond' is daarom hier niet in de regels opgenomen. In de verspreide horeca buiten het horecaconcentratiegebied is dit wel van toepassing. Op de bovenverdiepingen wordt wonen ook gezien als 'bestaand gebruik'. In het horecaconcentratiegebied komen verder nog twee grondgebonden woningen voor. Dit is door middel van een aanduiding (wonen) aangegeven.

Maatschappelijk (lid 3.12)

De maatschappelijke voorzieningen die buiten de centrumring liggen, worden in de beheersregeling in het besluitvlak 'Maatschappelijk' geregeld. Bij de omschrijving van wat onder 'bestaand gebruik' moet worden begrepen, is in eerste instantie aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Daaruit volgt een ruime, multi-functionele, omschrijving. Gelet op de strekking van de beheersverordening mogen echter geen ruimtelijk relevante veranderingen ('ruimtelijke ontwikkelingen') mogelijk gemaakt worden. Daarom is het *bestaand gebruik* beperkt tot die maatschappelijke voorzieningen die qua effect op de omgeving te vergelijken zijn met de bestaande feitelijke toestand. Dat is geconcretiseerd in een Staat van Maatschappelijke voorzieningen waarin de maatschappelijke voorzieningen uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn benoemd. Daarbij is eveneens voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om maatschappelijke voorzieningen toe te staan die niet zijn genoemd in de Staat van Maatschappelijke Voorzieningen, maar die daarmee wel gelijk zijn te stellen.

Tot maatschappelijke voorzieningen rekent de beheersverordening ook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Er is geen nadere invulling opgenomen van de term 'ondergeschikt' omdat de mate waarin sprake is van ondergeschikt in sterke mate afhangt van de omstandigheden. Voor de beoordeling van deze „ondergeschiktheid“ zijn in ieder geval de volgende aspecten van belang:

- de brutovloeroppervlakte in verhouding tot het geheel;
- de uitstraling van de detailhandel of horeca ten opzichte van de maatschappelijke functie;
- het tijdsaspect: gedurende welk deel van de dag of week is er sprake van horeca of detailhandel;
- de relatie met de maatschappelijke functie.

Binnen dit besluitvlak is in principe één bedrijfswoning toegestaan. Op een enkele plaats komen echter meerdere bedrijfswoningen voor en daar is in de regels een speciale regeling voor opgenomen. Incidenteel komt ook de combinatie met een reguliere woning. Dat is door middel van een aanduiding aangegeven.

Maatschappelijk-Kerk (lid 3.13)

Het besluitvlak 'Maatschappelijk-Kerk' bevat een beheersregeling voor de Rooms-Katholieke Kerk met de daarbij horende gebouwen aan de Crackstraat. Hiervoor is een apart besluitvlak in de beheersverordening opgenomen, omdat het hier om een specifieke functie gaat. Behalve de kerk zelf, mogen de gebouwen en gronden ook

gebruikt worden voor ondersteunende en bijbehorende functies, inclusief ondergeschikte horeca.

Maatschappelijk-Overheidsinstelling (lid 3.14)

Dit besluitvlak is het equivalent van de bestemming 'doeleinden van openbare dienstverlening' in het bestemmingsplan 'Heerenveen-centrum'. Dit is van toepassing op het gemeentehuis aan de Crackstraat. Ook voor het gemeentehuis is een apart besluitvlak in de beheersverordening opgenomen, omdat dat het beste aansluit bij de doelstelling van de beheersverordening: het beheer van de bestaande situatie.

Verkeer, Verkeer-Centrumerf, Verkeer-Railverkeer en Verkeer-Verblijf (leden 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18)

De hier genoemde besluitvlakken hebben betrekking op verschillende delen van de wegenstructuur en het openbaar gebied in het besluitgebied. De wegenstructuur en het openbaar gebied zijn opgedeeld in verschillende gebiedsbestemmingen omdat er verschillen bestaan in de verkeersfunctie en daarmee samenhangend ook in het bestaande gebruik.

Verkeer (lid 3.15)

Het besluitvlak 'Verkeer' heeft betrekking op de hoofdwegenstructuur. Deze wegen hebben hoofdzakelijk een functie voor de afwikkeling van het verkeer. Gebouwen en overkappingen zijn hier niet toegestaan. De aanwezigheid van een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG) aan de Van Kleffenslaan vormt hierbij een uitzondering. Hier mogen wel gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze voorziening is daarom door middel van een besluitsubvlak ('aanduiding') aangegeven.

Verkeer-Centrumerf (lid 3.16)

Het besluitvlak 'Verkeer-Centrumerf' is gericht op het openbaar gebied binnen de centrumring. Hier ligt het accent op de verblijfs- en recreatieve functie van het centrum. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van luifels en overkappingen en wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, toiletgebouwtjes e.d. Ook gebruik als terras wordt als bestaand gebruik gezien.

Er is een aparte regeling opgenomen voor serres langs de Oude Koemarkt. Deze regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Centrum'. Over een breedte van 5 meter, gerekend vanaf de voorgevel van de gebouwen, kan het bevoegd gezag afwijken van de beheersverordening voor de bouw van serres. De maximale afmetingen van deze serres is daarbij niet ontleend aan het geldende bestemmingsplan, maar aan de hand van de Notitie Winterserres, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2014. Omdat in deze beheersverordening wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Centrum' en daarin, buiten de aangegeven zones niet is voorzien in de bouw van serres, is ook in deze verordening verder niet voorzien. Dat neemt niet weg dat al vergunde (en gebouwde) winterserres wel in de beheersverordening zijn opgenomen. De betreffende winterserres zijn met een specifieke aanduiding aangegeven. In lid 4.5 zijn daarvoor ook specifieke bouwregels opgenomen.

Verkeer-Railverkeer (lid 3.17)

Het besluitvlak 'Verkeer-railverkeer' regelt de spoorlijn die binnen de grenzen van het plangebied valt.

Verkeer-Verblijf (lid 3.18)

Het besluitvlak 'Verkeer-Verblijf' tenslotte regelt het verblijfsgebied binnen de woongebieden, vooral ten westen en ten oosten van de centrumring. Binnen deze regels is een aparte voorziening opgenomen voor de hier voorkomende garageboxen. Deze mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'. In de bouw- en gebruiksregels is hier eveneens een aparte voorziening opgenomen: een bouwhoogte van maximaal 3,5 m en een gebruiksverbod om garageboxen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden, detailhandel en horeca.

Water (lid 3.19)

Dit besluitsubvlak regelt de waterhoofdstructuur van het plangebied. Deze beperkt zich hoofdzakelijk tot de Schoterlandse Compagnonsvaart en sloot ten westen van de spoorlijn. Ook de waterpartijen rond Crackstate zijn inbestemd vanwege het bepalende beeld.

Wonen, Wonen-Lintbebouwing, Wonen-Wooncentrum en Wonen-Woongebouw (lid 3.20 tot en met 3.23)

De beheersverordening regelt in de titels 3.20 tot en met 3.23 het bestaande gebruik binnen de woonfunctie. Wonen komt zowel functioneel als ruimtelijk in verschillende varianten voor: appartementen, kamerbewoning, etagewoningen, zorgwoningen en eengezinswoningen. Daarmee bestaat er ook verschil in wat als 'bestaand gebruik' moet worden gezien. Vanwege deze verschillen zijn voor deze varianten verschillende regelingen in de beheersverordening opgenomen. Deze worden hier vanwege de onderlinge samenhang gezamenlijk toegelicht.

Het besluitvlak 'Wonen' (titel 3.20) regelt het gebruik van de grondgebonden woningen. Het besluitvlak 'Wonen-Lintbebouwing' (titel 3.21) regelt de gebruiksmogelijkheden van de woningen in de historische lintbebouwing langs de Fok, Heideburen en Nieuwburen. Het besluitvlak 'Wonen-Wooncentrum' (titel 3.22) heeft betrekking op de serviceflat 'Joris in't veldstate' en 'Wonen-Woongebouw' (titel 3.23) legt de gebruiksmogelijkheden vast van gestapelde woningen en appartementengebouwen.

Wonen (lid 3.20)

Het besluitvlak 'Wonen' heeft betrekking op de gebieden waarin sprake is van een basiskwaliteit, zoals aangegeven in paragraaf 3.2.6. Uitgangspunt in de beheersregeling is om in deze gebiedsbestemmingen ruimte voor bouwinitiatieven te bieden. Er is een systematiek gehanteerd waarbij alle gebouwen (met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken) binnen het besluit-bouwvlak moeten worden gebouwd. De voorzijde van de besluit-bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd en de achtergrens op de achterwaartse perceelsgrens. Twee of meer bouwvlakken die met de achtergrenzen op elkaar aansluiten, zijn tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens die aan het openbaar gebied grenst.

Wonen-Lintbebouwing (artikel 3.21)

Het besluitvlak 'Wonen-Lintbebouwing' is bedoeld als beheersregeling voor de woonhuizen in de oude bebouwingslinten. Deze bebouwingslinten hebben enkele specifieke kenmerken: een (half-)open bebouwingsbeeld en grotendeels één of twee bouwlagen met kap, variatie in kapvormen en relatief smalle en diepe woningen. Dit bebouwingsbeeld is doorvertaald in de bouwregels.

Bij het toekennen van de besluit-bouwvlakken zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- per woning is een individueel bouwvlak toegekend, tenzij de afstand tussen twee woningen minder bedraagt dan acht meter, in dat geval zijn meerdere woningen in één bouwvlak samengevoegd;
- het bouwvlak is in principe aan weerszijden van de woningen drie meter breder dan de bestaande woning en wordt in principe beëindigd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- het bouwvlak is maximaal 15 meter diep;
- per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aangegeven aantal woningen.

Wonen-Wooncentrum (3.22)

Dit besluitvlak regelt de aanwezigheid van Joris in 't Veldstate. Dit vanwege de 'verzorgende functie' van het complex. Binnen dit besluitvlak zijn verschillende functies toegelaten, zoals zorgwoningen, zelfstandige woningen en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee biedt de beheersverordening een ruim kader voor het vervullen van de zorgfunctie. Gebouwen en overkappingen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De situering van het bouwvlak en de maximum bouwhoogte zijn ontleend aan de bestaande situatie en zijn globaal aangegeven. Kleinere gebouwtjes en overkappingen zoals bijvoorbeeld fietsenstallingen mogen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m² en een hoogte van 3,5 m ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Wonen-Woongebouw (3.23)

Incidenteel komt in het plangebied gestapelde bouw voor. Hierop ziet de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. De maximale goot- en of bouwhoogte verschilt per locatie. De aangegeven bouwhoogte is dus afhankelijk van de bestaande situatie en is daarom per perceel op de verbeelding aangegeven. Om een toename van het aantal woningen te voorkomen, is per bouwvlak ook het aantal woningen aangegeven.

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Binnen de woonbestemmingen is in beperkte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voor zover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de begane grond (bijbehorende bouwwerken daarmee gesteld) of 50m². Daarbij gelden geen beperkingen wat voor betreft de plaats waar deze activiteiten worden uitgeoefend.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesver-strekking. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van het college. De maximale gezamenlijke oppervlakte hiervoor bedraagt eveneens 30% van de oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50m², met dien verstande dat logiesverstrekking alleen is toegestaan in de wooneenheid en dus niet in vrijstaande gebouwen. Daarom is in de desbetreffende bepaling opgenomen dat met een

omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een wooneenheid wordt gebruikt voor logiesverstrekking. Daarmee beperkt de afwijkingsbevoegdheid zich dus tot de wooneenheid.

De beide mogelijkheden voor beroepsuitoefening-aan-huis worden niet geboden binnen het besluitvlak 'Wonen-Woongebouw'. Daar is voor gekozen omdat de uitoefening van deze functies binnen een woongebouw tot een verstoring van het woon- en leefmilieu kan leiden.

In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor mantelzorg opgenomen. Sinds 1 november 2014 gelden er landelijke regels voor het toestaan van mantelzorg en is er geen aanleiding meer om dit onderwerp in de bestemmingsplannen te regelen.

6.2.3 Artikel 4 Bouwregels

Algemene bouwregels

Behalve gebruiksregels bevat deze beheersverordening ook bouwregels. Deze zijn opgenomen in artikel 4. De hoofdregel daarvan is opgenomen in lid 4.1.1.

De bestaande bebouwing in het plangebied is opgedeeld in 14 verschillende bouwklassen. Voor elk van deze bouwklassen geldt een andere maatvoering. Deze maatvoering komt ongeveer overeen met de bestaande maten. Voor bouwwerken met een afwijkende maatvoering geldt de bestaande situatie als uitgangspunt. Dat wordt geregeld in de laatste zinsneden van artikel 4 lid 4.1.1, sub b en c.

Er is een aparte regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij woningen. (titel 4.2). In aansluiting op de terminologie van het Besluit Omgevingsrecht wordt de term "bijbehorende bouwwerken" ook in deze beheersverordening gebruikt. Daarmee wordt de categorie bouwwerken bedoeld die voorheen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen werd aangeduid. De maximale oppervlakte is overal gelijk: standaard bedraagt deze 50m², voor vrijstaande, twee-onder-een-kap en hoekwoningen bedraagt de maximale oppervlakte 100m². Deze bebouwing moet verder op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Voor het besluitvlak 'Wonen' geldt bovendien dat deze bouwwerken in zijtuinen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, dus voor de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevels, mits de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt. Dit is in het besluitvlak 'Wonen-Lintbebouwing' niet toegestaan.

Nieuw element in de opsomming van bouwregels is het bepaalde in 4.1.1, sub e. Hierin is opgenomen dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, een door burgemeester en wethouders te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit vervangt het bepaalde in artikel 2.5.30 van de gemeentelijk bouwverordening welke sinds het najaar van 2014 geen aanvullende werking meer heeft voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen of beheersverordening.

Artikel 4.1.1, sub e, bevat geen normen om te beoordelen of er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden is. De beoordeling daarvan vindt plaats aan de hand van een extern document, namelijk de op 1 juni 2011 door burgermeester en wethouders vastgestelde nota "Uitwerking Heerenveense parkeernormen". Hierin is als

uitgangspunt opgenomen dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. Wanneer dit niet mogelijk is, kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken. Daarvoor moet duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in het openbaar gebied moet kunnen worden opgevangen dan wel dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de beschikbare parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Met het oog op dit laatste is in artikel 4.8.1, sub k, de mogelijkheid opgenomen om van deze regel af te wijken.

Specifieke bouwregels

Voor de woningen in de lintbebouwing gelden aanvullende regels. (titel 4.1.2). Het opnemen van deze aanvullende regels hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering zoals deze is omschreven in de paragrafen 3.2.6 en 3.2.7.

In titel 4.8 zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. In de benoemde situaties kan worden afgeweken van de bouwregels.

Bijbehorende bouwwerken

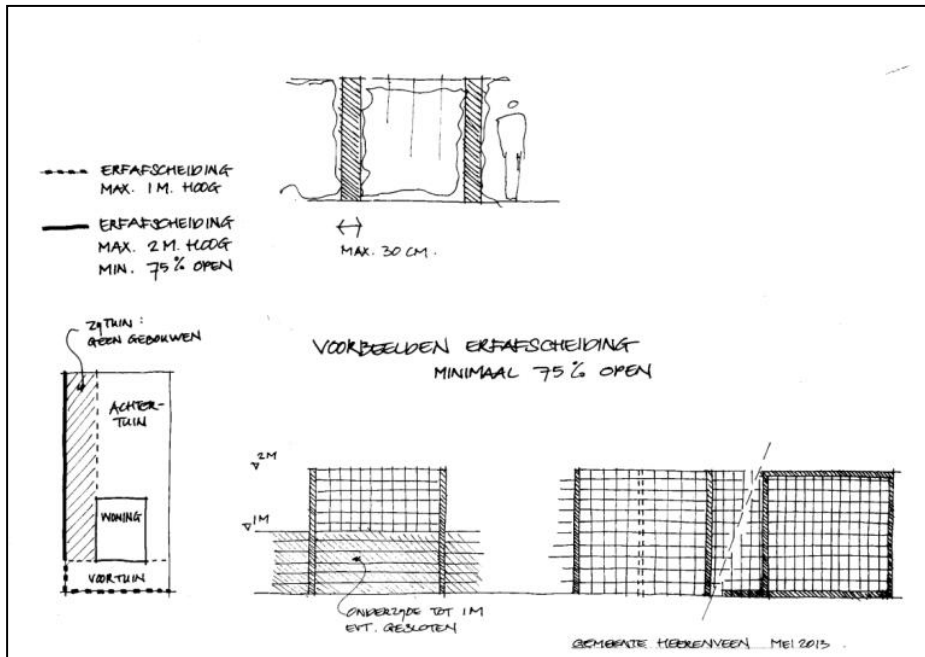
Met inachtneming van het raadsbesluit van 11 juni 2012 gelden voor de bijbehorende bouwwerken (in oudere plannen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangegeven) in het bestemmingsplan de volgende regels:

- een maximale oppervlakte van 50m² (voor vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen: 100m²);
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60° ; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;
- binnen 'Wonen' geldt een afstand van tenminste 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens die naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.
- binnen 'Wonen-Lintbebouwing' mogen geen bijbehorende bouwwerken in de zijtuin worden gebouwd (één meter achter de voorgevel en achter of in lijn met de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel) ;

Erf- en terreinafscheidingen

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het principe dat de maximale hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt voor zover gebouwd voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 2 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen die gebouwd worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan en daarbij hoger zijn dan 1 meter gelden (aanvullende) welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de (nieuwe) Welstandsnota.

Op grond van deze criteria zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter alleen toegestaan voor zover gebouwd achter de naar het openbaar gebied gekeerde (zij)gevels van het hoofdgebouwd of indien deze 'transparant' worden uitgevoerd. Kortweg komen deze criteria er op neer dat ten minste 75% van de lengte moet bestaan uit enigszins doorzichtig of transparant materiaal, zoals gaaswerk of daarmee gelijk te stellen materiaal en waarbij de niet doorzichtige delen niet breder mogen zijn dan 0,3 m per onderdeel, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19 Voorbeelden transparante schuttingen

Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)

In bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie bouwwerken die onder alle omstandigheden vergunningsvrij zijn (art. 2) en een categorie die vergunningsvrij is indien het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art 3). De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels van het vergunningvrij bouwen. De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn namelijk zo vormgegeven dat ze ruimer zijn dan vergunningvrij is toegelaten. Dit is een uitvloeisel van de voor/achterkantbenadering. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

De grenzen van de toepassing van artikel 3 zijn wel ruimer dan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Dat leidt echter niet tot een problematische situatie, omdat de categorie van artikel 3 alleen vergunningvrij is, indien de bouwwerken passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Dat heeft als consequentie dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die passen binnen de bouwregels meestal geen omgevingsvergunning nodig zal zijn. Voor bebouwing in zijtuinen is echter altijd een omgevingsvergunning nodig.

6.2.4 Artikel 5 Waarde-Archeologie

Eén van de omgevingsfactoren waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden, betreft de archeologische waarden van de bodem. In paragraaf 4.2 is ingegaan op de aanwezigheid van archeologische waarden en daaruit kwam naar voren dat in enkele delen van het plangebied bij een bodemingreep van meer dan 500m², het uitvoeren van een archeologisch onderzoek aanbevolen wordt. Een en ander is gebaseerd op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De aanvullende bestemming "Waarde-archeologie" bevat de juridische vertaling van deze aanbeveling.

In deze beheersverordening worden de te verwachten archeologische waarden in de bodem beschermd door specifieke bouw- en gebruiksregels op te nemen. Deze bepalen dat bij het bouwen van een bouwwerken of het verrichten van bodemwerkzaamheden die een bepaalde oppervlakte en/of een bepaalde diepte overschrijden, eerst onderzoek moet worden gedaan naar deze archeologische waarden.

De regeling houdt in dat bij bouwwerken of bodemingrepen van meer dan 500m² en dieper dan 30 cm, voor dat er een vergunning kan worden verleend, eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van dat onderzoek wordt de vergunning verleend al dan niet in combinatie met aanvullende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn daarbij gericht op het veiligstellen van de archeologische waarden.

In de nabije toekomst zal de FAMKE worden aangevuld met de grenzen van de historische stads- en dorpskernen. Hiervoor geldt een zeer hoge trefkans op archeologische vondsten. In de beheersverordening is hierop vooruitlopend al een planologische bescherming van de historische kern van Heerenveen opgenomen. In paragraaf 4.2 (afbeelding 12) zijn de grenzen voor de historische kern van Heerenveen opgenomen. Binnen deze grenzen geldt als hoofdregel dat voor bouwwerken en/of grondwerkzaamheden met een oppervlaktebeslag van meer dan 50m² de verplichting om eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.