

**Portefeuillehouder**

Siebenga

**Datum collegebesluit**

2 februari 2016

**Opsteller**

de heer S.A. Doelman

**Registratie**

GF16.20019

**Agendapunt**

8

**Onderwerp**

Beheersverordening Heerenveen-Centrum

**Voorstel**

1. op de naar aanleiding van de ontwerp-beheersverordening 'Heerenveen-Centrum' ingediende zienswijze te besluiten zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
2. de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BHVcentrum-VG02, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de ontwerp-beheersverordening met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o\_NL.IMRO.0074.BHVcentrum-VG02.

**Aanleiding**

In onze brief van 9 november hebben wij u geïnformeerd over de ontwerp-beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'. Deze beheersverordening beoogt het bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum' te vervangen als planologisch beheerskader en daarbij de bestaande situatie vast te leggen.

Zoals aangegeven in deze brief heeft de ontwerp-beheersverordening met ingang van 12 november voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Een en ander is aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeenteblad, de Heerenveense Courant alsmede op de website van de gemeente. Naar aanleiding daarvan is er één zienswijze ontvangen.

Nu de terinzagetermijn is beëindigd, doen wij uw raad een voorstel toekomen een standpunt in te nemen over de ontvangen zienswijze en een besluit te nemen over de vaststelling van de beheersverordening.

**Overwegingen**

Het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum' is vastgesteld op 25 juni 1990 en moet om die reden als verouderd worden beschouwd. Het bestemmingsplan is daarom ook dringend aan vervanging toe. Vanwege deze dringende reden en vanuit de overweging dat in een groot deel van het centrum geen ontwikkelingen behoeven te worden verwacht, hebben wij er voor gekozen om in plaats van een nieuw bestemmingsplan, voor het centrumgebied een beheersverordening op te stellen en deze ter vaststelling aan u voor te leggen.

## **Effecten**

Met het overnemen van dit voorstel beschikt de gemeente ook voor het centrum weer over een actueel planologisch-juridisch toetsingskader. Als gevolg daarvan kunnen ook weer leges worden geheven over aanvragen voor een omgevingsvergunning.

## **Beleid en regelgeving**

n.v.t.

## **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

n.v.t.

## **Vervolgaanpak**

De vaststelling van de beheersverordening wordt bekend gemaakt op de wijze zoals die geldt voor gemeentelijke verordeningen. De beheersverordening treedt in werking op de dag zoals die in de bekendmaking is aangegeven. Tegen de vastgestelde beheersverordening staat geen beroep open.

## **Communicatie**

### **Relevante informatie**

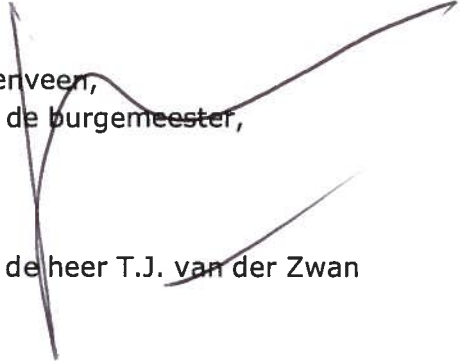
- Samenvatting beheersverordening
- Integrale tekst van de Beheersverordening (in pdf-formaat)
- Ontvangen zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,  
de secretaris,

de burgemeester,



de heer F.H. Perdok



de heer T.J. van der Zwan

## Onderwerp

Beheersverordening Heerenveen-Centrum

De raad van de gemeente Heerenveen;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 februari  
2016;

gelet op, het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening  
(

overwegende dat, het wenselijk is om - teneinde ook voor deel van de gemeente te  
kunnen beschikken over een planologisch-juridisch actueel toetsingskader - voor het  
centrumgebied, met uitzondering van het Molenplein en het perceel van het voormalige  
kantongerecht, een beheersverordening vast te stellen;

## Besluit

1. de naar aanleiding van de ontwerp-beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'  
ingediende zienswijze deels over te nemen;
2. de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum' met planidentificatie  
NL.IMRO.0074.BHVcentrum-VG02, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in  
elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de ontwerp-  
beheersverordening met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende  
bijlage aangewezen wijzigingen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige  
Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals  
kenbaar uit het elektronisch bestand o\_NL.IMRO.0074.BHVcentrum-VG02.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 maart 2016 .

de griffier,

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan

## WIJZIGINGEN

### REGELS

**artikel 1, sub 32 en sub 39, worden gewijzigd als volgt:**

32. **gemeentelijk monument**  
een overeenkomstig de Erfgoedverordening Heerenveen (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) aangewezen gemeentelijk monument;
39. **horecabedrijf van categorie 2**  
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het in de avonduren verstrekken van maaltijden en dat niet is aan te merken als horecabedrijf van categorie 1 of categorie 3

**In artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen ingevoegd (onder vernummering van de bestaande begripsbepalingen)**

34. **hoekwoning**  
een woning welke deel uitmaakt van drie of meer aangebouwde hoofdgebouwen met gemeenteschappelijke scheidingswanden en waarvan het hoofdgebouw één gemeenschappelijke (scheidings)wand met een aangrenzend hoofdgebouw heeft;
42. **horecabedrijf van categorie 5**  
een horecabedrijf dat zich hoofdzakelijk richt op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met een horecabedrijf van categorie 1, 2 of 3;
46. **kamergewijze bewoning**  
het wonen in één woonheid door twee of meer personen al dan niet in een zekere continue samenstelling die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en/of niet in gezinsverband leven;
68. **twee-onder-één kap woning**  
een woning waarvan het hoofdgebouw één gemeenschappelijke (scheidings)wand met een aangrenzend hoofdgebouw heeft;
70. **vrijstaande woning**  
een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke (scheidings)wanden met andere (aangrenzende) hoofdgebouwen heeft
73. **winterserre**  
een niet-permanente serre waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en die uitsluitend in de periode van 1 oktober tot 1 april aanwezig mag zijn en als zodanig gebruikt mag worden.

**Artikel 3 wordt gewijzigd als volgt:**

**In 3.4, vervalt sub j en worden de subleden k tot en met r vernummerd in sub j tot en met q, sub m wordt gewijzigd als volgt (correctie cursief):**

- m. *wonen, met inbegrip van kamergewijze bewoning, voorzover het betreft een twee of hogere bouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit met dien verstande dat*

1. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'woning' ook de begane grond voor wonen gebruikt mag worden
2. (...)
3. (...)

**In 3.11 wordt onder vernummering van de subleden e tot en met k in f tot en met l een nieuw sublid e ingevoegd dat luidt als volgt:**

- e. *horecabedrijven van categorie 5, uitsluitend op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5';*

**In 3.12 wordt onder vernummering van de subleden b tot en met g, in c tot en met h, een nieuw sublid b ingevoegd, dat luidt als volgt:**

- b. *wonen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen';*

**In lid 3.17 wordt, onder vernummering van de bestaande subleden g tot en met k, in h tot en met l, een nieuw sublid g ingevoegd dat luidt als volgt:**

- g *winterserres, uitsluitend op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'winterserre'*

**Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:**

**In lid 4.1.1 wordt een nieuw sub e toegevoegd dat luidt als volgt:**

- e. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, moet in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, een door burgemeester en wethouders te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn.

**In lid 4.1.2, wordt sub b vervangen door een nieuw sub b dat luidt als volgt:**

- b. *voorzover hoofdgebouwen worden gebouwd op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak klasse I gelden tevens de volgende regels:*
1. *de gevels worden gebouwd in de bouwgrens, dan wel de bestaande gevels indien de bestaande gevel niet in de bouwgrens is gebouwd*
  2. *gebouwen worden over een breedte van ten minste 5 meter vanaf de bouwgrens, dan wel de gevel indien de bestaande gevel niet in de bouwgrens is gebouwd, voorzien van een afgeknot schilddak, een zadeldak, of een mansardedak, dan wel de samengestelde delen daarvan*
  3. *het bepaalde in 4.1.2, sub b, onder a, is niet van toepassing indien en voorzover in de bestaande situatie een gebouw niet is voorzien van een afgeknot schilddak, een zadeldak, of een mansardedak, dan wel de samengestelde delen daarvan*
  4. *in afwijking van het bepaalde in 4.1.1, sub b, is het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte niet van toepassing, indien en voorzover in de bestaande situatie een gebouw niet is voorzien van een afgeknot schilddak, een zadeldak, of een mansardedak, dan wel de samengestelde delen daarvan*

**Onder vernummering van de bestaande subleden 4.5 tot en met 4.7, in 4.6 tot en met 4.8, wordt een nieuw sublid 4.5 ingevoegd dat luidt als volgt:**

#### 4.5 Winterserres

Voor het bouwen van winterserres gelden de volgende regels

- a winterserres worden uitsluitend gebouwd op gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'winterserre'
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;



In lid 4.8.1. wordt een nieuw sub k toegevoegd dat luidt als volgt:

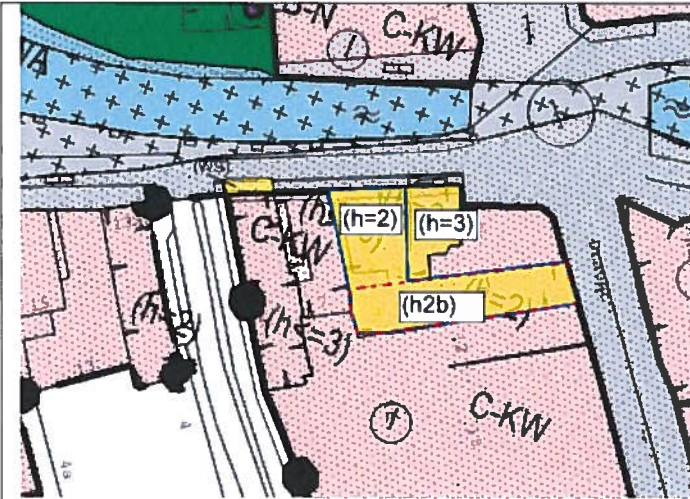
- k. het bepaalde in lid 4.1.1, sub k en toestaan dat het aantal door burgemeester en wethouders te bepalen parkeerplaatsen niet aanwezig zal zijn.

In lid 4.8.2 wordt een nieuw sub g toegevoegd dat luidt als volgt:

- g. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.7.1, sub k, het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

#### VERBEELDING

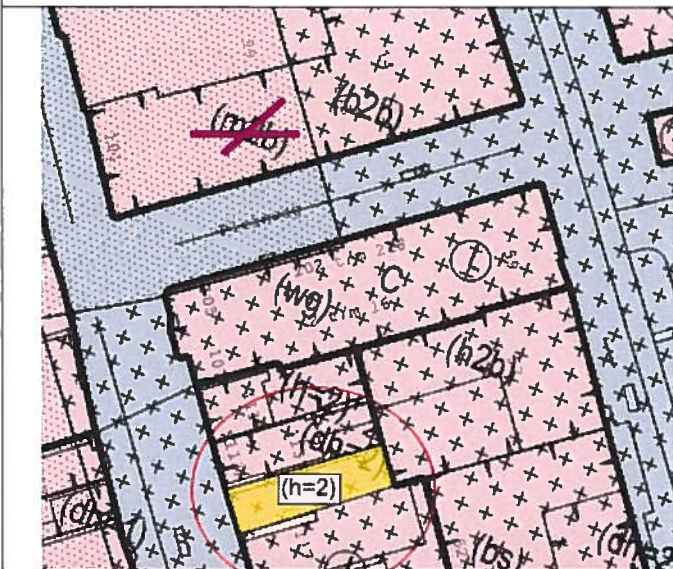
	<p>ter plaatse van de percelen Heideburen 49-53 wordt de ligging van de besluitsubvlakken 'bouwvlak klasse H' (rood) en 'detailhandel' (zwart onderbroken) aangepast</p> <p>ter plaatse van het perceel Heideburen 71 wordt een besluitsubvlak 'wonen' toegevoegd</p> <p>ter plaatse van de percelen Heideburen 75, 77 en 79 wordt de ligging van het besluitsubvlak 'bouwvlak klasse D' (rood) aangepast</p>
	<p>ter plaatse van het perceel Gemeenteplein 33 wordt een besluitsubvlak 'horeca van categorie 5' toegevoegd</p>



ter plaatse van de percelen Breedpad 1a, 3 en 5 alsmede Dracht 8 vervalt het bestaande besluitsubvlak 'horeca van categorie 2' en worden afzonderlijke besluitvlakken 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3', ter plaatse van Dracht 8 wordt tevens het besluitsubvlak 'horeca op 2<sup>e</sup> bouwlaag' toegekend;

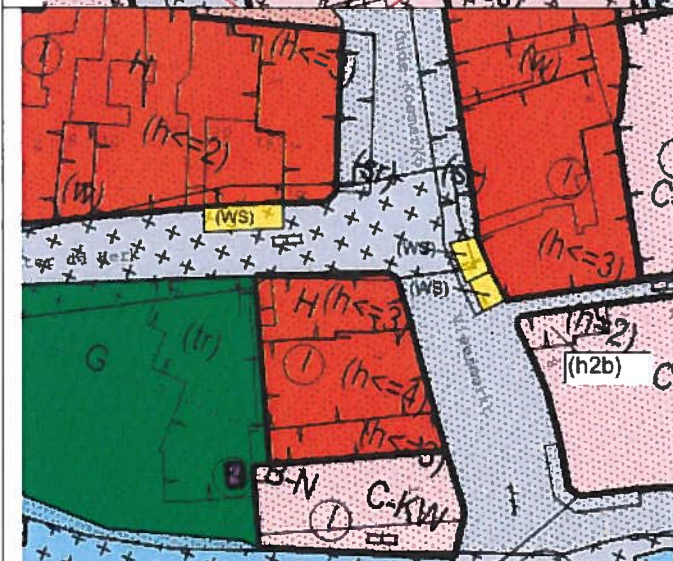
ter plaatse van het perceel Breedpad 9 wordt een besluitsubvlak 'winterserre' toegekend;

op de digitale verbeelding ter plaatse van het perceel Breedpad 9 wordt de aanduiding 'detailhandel van categorie 3' vervangen door 'horeca van categorie 3'.



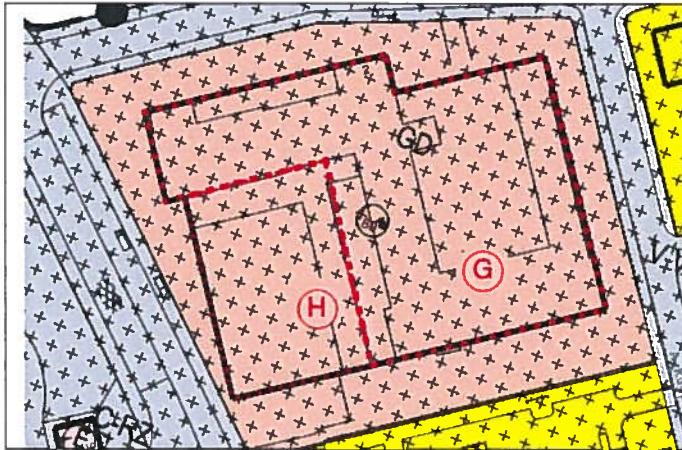
ter plaatse van het perceel Dracht 115 wordt het besluitvlak 'horeca van categorie 2' toegekend

de aanduiding (m2b) wordt verwijderd.



ter plaatse van de percelen Achter de Kerk 18-20, Oude Koemarkt 6 en 8 wordt een besluitsubvlak 'winterserre' toegevoegd,

ter plaatse van het perceel Vleeschmarkt 10 wordt een besluitsubvlak 'horeca op 2<sup>e</sup> bouwlaag' toegevoegd



ter plaatse van het perceel Van Kleffenslaan 5/ Thorbeckestraat 2 wordt het besluitsubvlak bouwvlak klasse G vervangen door één besluitsubvlak bouwklasse G en door één besluitsubvlak bouwklasse H

behoort bij besluit van de gemeenteraad van 21 maart 2016, nr. GF16.20019

de griffier



## **Inleiding**

---

De ontwerp-beheersverordening 'Heerenveen-Centrum' heeft met ingang van 12 november 2015 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is daarvoor beschikbaar gesteld op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeenteblad op 11 november 2015 alsmede op de website van de gemeente.

## **Zienswijze**

---

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van de ontwerp-beheersverordening is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door:

- Gooh Projects, mr. M.R.C. van 't Hoog, Haagsestraat 6, te (2587 TJ) Den Haag, namens de heer E. Companjen, Keijenbergseweg 35, te (6705 BP) Wageningen, gedateerd 8 december 2015 en ontvangen 8 december 2015 (e-mail) c.q. 9 december 2015 (schriftelijk);

## **Inhoud zienswijze**

---

In deze zienswijze wordt allereerst aangegeven dat de ruimten op de begane grond van de percelen Dracht 103 en Sieversstraat 16 (welke in eigendom zijn van de heer Companjen) zijn verhuurd voor de detailhandel en dat de bovenverdiepingen onderhevig zijn aan toenemende leegstand. Vanuit de aantrekkelijke markt, de demografische ontwikkelingen in de regio en het landelijke anti-leegstandsbeleid, heeft de heer Companjen het voornemen om deze panden zowel vastgoedtechnisch als planologisch een kwaliteitsimpuls te geven.

Vanwege dit voornemen kan de heer Companjen zich niet verenigen met de toelichting, de inhoud en de strekking van de ontwerp-beheersverordening. De in de beheersverordening opgenomen gebruiksmogelijkheden voor de verdieping(en) zijn gebaseerd op een onderzoek uit 2004 en daarmee wordt geen recht gedaan aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Juist vanwege de toenemende leegstand is de tijd rijp voor een nieuwe invulling met binnenstedelijke woningen en appartementen. Om die reden kan de heer Companjen ook niet begrijpen waarom de tweede bouwlaag is voorzien van een subvlak 'Maatschappelijke doeleinden'. Daar zal door eigenaar niet in worden voorzien.

Daarnaast staat het huidige bestemmingsplan via een binnenplanse vrijstellingsregeling garant voor een bouwhoogte van maximaal 15 meter. In de beheersverordening wordt 'slechts' voorzien in een maximale goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Bij ongewijzigde vaststelling zal eigenaar hierdoor in zijn belangen worden geschaad. Om die reden sluit de heer Companjen niet uit dat bij ongewijzigde vaststelling een verzoek om een tegemoetkoming in planschade bij de gemeente zal worden ingediend.

Momenteel wordt een bouwplan voorbereid waarbij de planologische uitgangspunten en bebouwingsgraad van het geldende bestemmingsplan uitgangspunt zijn. De plannen voorzien in ieder

geval in eigentijdse, vraaggerichte appartementen op de tweede bouwlaag, terwijl ook een derde of hogere bouwlaag met appartementen niet kan worden uitgesloten. De voorgestelde beheersverordening maakt de uitvoering van de voorgenomen kwaliteitsimpuls daarom onnodig moeilijk, zo niet onmogelijk. Daarom wordt in de zienswijze verzocht om de beheersverordening op dit punt gewijzigd of niet vast te stellen.

### Reactie

*Alvorens in te gaan op de inhoudelijke argumenten, zullen wij eerst ingaan op de relevante planologische kaders.*

*Op dit moment geldt ter plaatse van Dracht 103 en Sieversstraat 16 (nog) het bestemmingsplan 'Centrum'. De gronden ter hoogte van deze percelen hebben de bestemming 'Centrumdoeleinden' en zijn onder andere bestemd voor detailhandel op de begane grond en woningen op de 2<sup>e</sup> en hogere bouwlaag. Ter plaatse is bouwklasse Y van toepassing. Binnen deze bouwklasse geldt een minimale goothoogte van 3,5 meter, een minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Er kan door het college vrijstelling worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 15 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Bovendien is de aanduiding 'beeldondersteunde gevelwandlijn' op dit perceel van toepassing, hetgeen inhoudt dat de breedte van de gevel niet meer dan 15 meter mag bedragen. Weliswaar kan ook van deze maat vrijstelling worden verleend en wel tot een maximale breedte van 20 meter, maar ook alleen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Bij bouwkundige aanpassingen zal aan deze criteria moeten worden getoetst.*

*In de ontwerp-beheersverordening 'Heerenveen-Centrum' is op deze percelen het besluitvlak 'Centrum-Kernwinkelgebied' van toepassing. De gronden en gebouwen mogen hier worden gebruikt voor detailhandel op de begane grond, alsmede voor wonen en maatschappelijke voorzieningen op de 2<sup>e</sup> en hogere bouwlagen. (artikel 3, lid 3.4, sub a, j en n). Ten aanzien van de bouwregels geldt bouwklasse I. Binnen deze bouwklasse geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bovendien moeten gebouwen in de grens van het bouwvlak worden gebouwd en tevens over een afstand van 5 meter vanaf de bouwgrens van een kap worden voorzien. Dit laatste geldt niet indien de bestaande kap- of dakvorm daarvan afwijkt. (artikel 4, lid 4.1.2, sub b onder 2)*

*Dat betekent dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de beheersverordening ten opzichte van het bestemmingsplan slechts in beperkte mate afwijken. Wij stellen met nadruk dat ook binnen de beheersverordening het toegestaan is om de 2<sup>e</sup> en hogere bouwlagen voor woningen te gebruiken, terwijl de bouwhoogte, net zo als in het bestemmingsplan, bij recht 12 meter bedraagt. Wel geldt een maximale goothoogte van 8 meter, maar deze verplichting geldt slechts over een afstand van 5 meter vanaf de bouwgrens. Verder merken wij op dat het perceel Sieverstraat 16 is voorzien van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen', omdat wij op 16 maart 2004 daar specifiek vrijstelling van het bestemmingsplan voor hebben verleend. Wij beschouwen dit daarom als bestaand gebruik.*

*Daarbij moet ook worden opgemerkt dat in de beheersverordening niet is voorzien in een bevoegdheid om een bouwhoogte van 15 meter toe te staan. In tegenstelling tot wat in de zienswijze is aangegeven, is deze bouwhoogte ook in het bestemmingsplan niet gegarandeerd is. Het toestaan van deze bouwhoogte is namelijk gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid waarbij getoetst moet worden aan het straat- en bebouwingsbeeld.*

*Het gestelde in de zienswijze is voor ons wel aanleiding om u voor te stellen een nuancering en verduidelijking aan te brengen in de bouwregels. De verplichting om een gebouw te voorzien van een kapvorm geldt niet indien en voorzover er sprake is van een afwijkende dak- of kapvorm. Deze regel komt overeen met die in het huidige bestemmingsplan. In de regels van de ontwerp-beheersverordening is verder vastgelegd dat de maximale goothoogte 8 meter bedraagt. Daarmee*

*wordt impliciet overal een kap verplicht gesteld. Om een goede aansluiting te verkrijgen met de huidige bouwregels, stellen wij u voor dat een maximale goothoogte van 8 meter niet van toepassing is voorzover nu al sprake is van een afwijkende dak- of kapvorm. Voor de percelen Sieversstraat 16 en Dracht 103 betekent het overnemen van het voorstel dat de bouwregels in de beheersverordening daarmee gelijk zijn aan die uit het bestemmingsplan, voorzover het direct recht betreft.*

*Aangezien verder in de beheersverordening geen regels ten aanzien van de maximale gevelbreedte zijn opgenomen, is het ons dan ook niet duidelijk in hoeverre de regels uit de beheersverordening inbreuk maken op de belangen van de heer Companjen. Van eventuele planschade is naar onze mening dan ook geen sprake.*

*Wij merken daarbij eveneens op dat de keuze voor een beheersverordening is gebaseerd op de veronderstelling dat er in het besluitgebied geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen werden verwacht. De bouw- en gebruiksregels uit de beheersverordening zijn daarop dan ook afgestemd. Uitgangspunt daarbij is om uit te gaan van de huidige bouwregels als bestaande situatie. Voorzover de plannen zich voegen binnen deze bouwregels, is er dan ook geen sprake van een ruimtelijk relevante ontwikkeling,*

*Voorzover dat niet het geval is en plannen voorkomen die niet passen in deze bouwregels, is er sprake van een ruimtelijk relevante ontwikkeling die daarom ook niet in de beheersverordening opgenomen kan worden. Dat betekent echter niet dat verdergaande ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn, maar wel dat deze plannen afzonderlijk moeten worden beoordeeld en dat – bij een positief standpunt - een eigenstandige ruimtelijke procedure voor moet worden doorlopen.*

*Samenvattend concluderen wij dat de zienswijze kan worden overgenomen voor wat betreft het behoud van de bouwhoogte van 12 meter en het vervallen ter plaatse van dit perceel van een goothoogte van 8 meter. Voor wat betreft het toestaan van een bouwhoogte van 15 meter, stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen. Dat geldt ook voor het behoud van de mogelijkheid woningen op de 2<sup>e</sup> en hogere bouwlagen toe te staan. Deze mogelijkheid was immers al opgenomen in de ontwerp-beheersverordening, zodat er geen aanleiding bestaat de verordening op dit punt gewijzigd vast te stellen.*