

Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan
Burgemeester Falkenaweg 54,
Heerenveen



Gemeente Heerenveen
Bestemmingsplan
Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen

Status

Vastgesteld

7 MAART 2011

GEMEENTE HEERENVEEN
**BESTEMMINGSPLAN BURGEMEESTER FALKENAWEG 54, HEEREN-
VEEN**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doelstelling	1
1. 2. Huidige planologische regeling	1
1. 3. Het plangebied	1
1. 4. Opzet bestemmingsplan	2
2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN NIEUWE INITIATIEVEN	3
2. 1. Ontstaansgeschiedenis	3
2. 2. Nieuwe initiatieven	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. UITGANGSPUNTEN	16
4. 1. Ruimtelijke uitgangspunten	16
4. 2. Functionele uitgangspunten	17
5. OMGEVINGSFACTOREN	21
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Geluid	21
5. 3. Luchtkwaliteit	23
5. 4. Externe veiligheid	24
5. 5. Milieuhinder	24
5. 6. Ecologie	24
5. 7. Archeologie	26
5. 8. Water	27
6. PLANBESCHRIJVING	30
6. 1. Toelichting op de bestemming	30
6. 2. Toelichting op de algemene toetsingscriteria	30
7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	32
7. 1. Grondexploitatie	32
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	33
7. 4. Handhaafbaarheid en toezicht	33
8. INSPRAAK EN OVERLEG	34

BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|--|
| <u>Bijlage 1</u> | Heerenveen (Top)restaurants, Rapportage oktober 2010, Broekhuis Rijs Advisering |
| <u>Bijlage 2</u> | Parkeeranalyse |
| <u>Bijlage 3</u> | Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï voor verbouw school Burg. Falkenaweg te Heerenveen, Servicebureau Friese Wouden |
| <u>Bijlage 4</u> | Ecologische beoordeling afbraak schoolgebouw Falkenaweg Heerenveen, A&W rapport 1184, Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek |
| <u>Bijlage 5</u> | Brief Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek, d.d. 8-6-2010, betreft: Aanvulling vleermuizen in het SBO gebouw |
| <u>Bijlage 6</u> | Een Inventariserend & Waarderend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2008-02/05, De Steekproef b.v., Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau |
| <u>Bijlage 7</u> | Overlegreactie Wetterskip Fryslân d.d. 18-10-2010 |
| <u>Bijlage 8</u> | Antwoordnota inspraak betreffende het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor het perceel Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op een nieuwe invulling van een deel van de gebouwen van de voormalige SBO school (SBO: Scholengemeenschap voor Beroepsvoorbereidend Onderwijs) aan de Burgemeester Falkenaweg te Heerenveen.

Het gebouwencomplex van de SBO is vrijgekomen, nadat de opleiding in 2009 verhuisde naar het VMBO-plein aan de Ds. Kingweg te Heerenveen. Het gebouwencomplex bestaat uit de oorspronkelijke Technische School, gelegen aan de Burgemeester Falkenaweg, en later bijgebouwde delen, die meer achter op het perceel zijn gesitueerd.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de oorspronkelijke bebouwing (oprichting 1908, verbouw 1952). De later bijgebouwde delen (1991) van het gebouwencomplex worden gesloopt. De hierdoor vrijkomende gronden worden grotendeels betrokken in de planvorming voor Falkena Binnen. Dit is een plan voor een wooninvulling op een strook grond tussen de bebouwing aan de Burgemeester Falkenaweg en de Sieger van der Laanstraat.

Het voorliggende bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen, heeft de bedoeling een gemengde invulling te geven aan de voormalige schoolgebouwen. Een herinvulling is wenselijk en noodzakelijk voor het behoud van de gebouwen. Dit wordt van belang geacht, enerzijds omdat de gebouwen een zekere cultuurhistorische en karakteristieke waarde vertegenwoordigen. Anderzijds wordt hiermee bereikt dat de bebouwingsstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg intact blijft en dat wordt bijgedragen aan behoud van het multifunctionele gebruikskarakter van de bebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg.

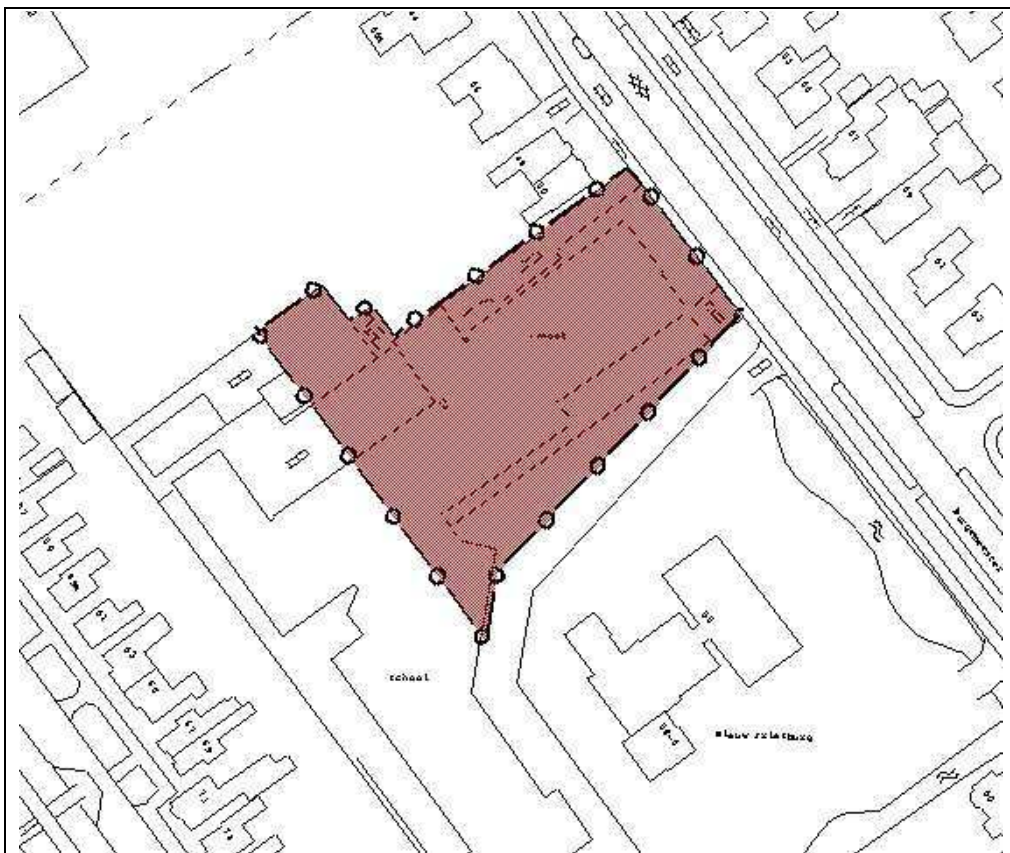
1. 2. Huidige planologische regeling

Momenteel geldt voor het plangebied het bestemmingplan Heerenveen Midden, dat op 27 augustus 1990 is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 november 1990.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Bijzondere doeleinden. Deze bestemming staat toe dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor onderwijs, sport en recreatie, religie, sociaal-culturele en sociaal-medische doeleinden, met daarbijbehorende dienstwoningen.

1. 3. Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Falkenaweg. Deze weg behoort tot de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Heerenveen. Het perceel maakt onderdeel uit van de lintstructuur langs westzijde van de Burgemeester Falkenaweg.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen

1. 4. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. De regels en de plankaart geven de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het plangebied weer.

In deze toelichting wordt ingegaan de achtergronden van het plan en de afwegingen die ten grondslag liggen aan regels en plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de nieuwe initiatieven (hoofdstuk 2);
- een samenvatting van het provinciale en gemeentelijke beleidskader (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de omgevingsaspecten waar in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden (hoofdstuk 5);
- een toelichting op het juridisch kader van bestemmingsplan (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de handhaving van het plan (hoofdstuk 5);
- inspraak en overleg (hoofdstuk 7).

2. ONTSTAANGESCHIEDENIS EN NIEUWE INITIATIEVEN

2. 1. Ontstaansgeschiedenis

Ruimtelijk

De oorsprong van Heerenveen ligt in de turfwinning. In de 16^e eeuw werd hiermee een aanvang gemaakt in de omgeving van Heerenveen. De turf werd afgevoerd via de Schoterlandse Compagnonsvaart en de Herensloot, die daarvoor speciaal werden aangelegd. Op de kruising van deze waterlopen ontstond Heerenveen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw werden het spoor en de wegenstructuur meer bepalend voor de ontsluiting en ontwikkeling van Heerenveen. Qua werkgelegenheid verschoof het accent van turfwinning naar landbouw en industrie.



Figuur 2. Fragment Grote Historische Atlas van Nederland, 2 Noord Nederland, 1851-1855

De Burgemeester Falkenaweg maakte onderdeel van de basiswegenstructuur, die de ontwikkeling van Heerenveen mee bepaalde. De weg, die vroeger Verlengde Dracht heette, vormde onderdeel van een hoofdverbindingroute naar het noorden en het zuiden. Langs deze hoofdverbinding werd lintbebouwing gerealiseerd. De voormalige SBO school is opgenomen in de oorspronkelijke lintstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg.

Na de Tweede Wereldoorlog werd Heerenveen verder planmatig uitgebreid ter weerszijden van de Burgemeester Falkenaweg, tussen rijksweg 32 en de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle. Hierdoor ontstond het (woon)gebied dat nu wordt aangeduid als Heerenveen Midden, waarin de Burgemeester Falkenaweg de centrale verkeersader vormt.

Functioneel

De bebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg, als oude verkeersader en later als uitloper van het centrum van Heerenveen, heeft altijd een gemengd gebruik gekend. Woningen, bedrijfjes en instellingen wisselen elkaar af, wat ook tot uitdrukking komt in de bouwvormen.

De Technische School werd in 1908 in gebruik genomen als ambachtsschool. Het accent lag bij de bouwnijverheid. In de loop van de tijd werd het

vakkenpakket verbreed, naast uitbreiding van de technische vakken (elektro, metaalwerking, autoherstellen) werden ook brood- en bakketbakken en later huishoudonderwijs toegevoegd.



Figuur 3. Oorspronkelijk aanzicht Technische School

In 1989 kreeg de school toestemming voor nieuwbouw achter Nieuw Friesland, naast de bestaande school. De nieuwbouw werd in 1991 in gebruik genomen, waardoor alle afdelingen van de school op één locatie waren gevestigd.

In 2009 verhuisden de opleidingen, die inmiddels gezamenlijk werden aangeduid als SBO (Scholengemeenschap voor beroepsvoorbereidend Onderwijs), naar de het VMBO-plein aan de Ds. Kingweg. Sindsdien staat het complex aan de Burgemeester Falkenaweg leeg.

2. 2. Nieuwe initiatieven

Er zijn plannen ontwikkeld om het gebied tussen de Burgemeester Falkenaweg en de Sieger van de Laanstraat in te vullen met woningen, het project Falkena Binnen. Deze woningen zijn deels geprojecteerd op het gebouwencomplex van de voormalige SBO. Om aan deze plannen uitvoering te kunnen geven wordt het achterste deel van het gebouwencomplex van de voormalige SBO gesloopt. Een deel van de gronden waarop de te slopen gebouwen staan, worden als bijbehorende terrein bij het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 in gebruik genomen.

Het oudste gedeelte van de voormalige SBO gebouwen blijft bestaan. Hiervoor is een initiatief ontwikkeld om de ruimte te vullen met kantoren, een restaurant en enkele appartementen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op dit deel van het gebouwencomplex en geeft het toetsingskader voor de nieuwe invulling.



Figuur 4. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Heerenveen wordt in het Streekplan Fryslân aangemerkt als één van de stedelijke centra in Fryslân. Het Streekplan streeft naar verbetering van de leefbaarheid en de sociale samenhang in de stedelijke centra. Dit komt tot uitdrukking in:

- het realiseren van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling in de stedelijke centra door in te zetten op een meer gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod dat ook in het hogere segment keuzemogelijkheden biedt;
- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.

In het Streekplan zet de provincie in op het concentreren van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Het gebied Heerenveen-Joure is één van de bundelingsgebieden. Met de bundelingsgebieden wordt ondermeer beoogd dat de sterke steden voldoende schaal en massa hebben, alsmede voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. In de stedelijke bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Door ook op wijkniveau meer gevarieerd te bouwen en de woonomgeving op te knappen, kan de variatie in de bevolkingssamenstelling worden bevorderd. Een onderdeel daarvan vormt de bouw van eengezinswoningen en appartementen voor hogere inkomens op geschikte plekken. Met meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening.

De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. De stedelijke centra, buiten Leeuwarden, hebben mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen.

Wenjen yn Fryslân / Wenjen 2000+

In de beleidsnota Wenjen yn Fryslân (woningbouwbeleid 1998-2010) zijn per gemeente richtgetallen, aangegeven. In 1999 is voor de periode 1998 tot 2010 een toevoeging aan de woningvoorraad beschikbaar gesteld van 1916 woningen. Vervolgens is het beroep van Heerenveen op de knelpuntspot ter grootte van 430 woningen gehonoreerd.

In juni 2002 zijn de richtgetallen door de provincie in de beleidsnota *Wenjen 2000+ "Van meer naar beter"* opnieuw vastgesteld. In de toekomstvisie voor het wonen wordt nog meer ingezet op verbetering van de kwaliteit. In de A7-zone wordt een extra toename verwacht van de woningbehoefte door economische ontwikkeling. De provincie kiest hierbij, in kwantitatieve zin, voor een voorzichtige benadering.

In de gehele A7-zone wordt uitgegaan van een extra toename van 1400 woningen boven op het bestaande richtgetal en de reeds ingewilligde claims. Voor Heerenveen betekent dit 373 woningen extra, met name om in te zetten voor het reeds ingezette proces van transformatie en om de verwachte groei te kunnen opvangen.

Samenvattend heeft de provincie aan Heerenveen een contingent toegekend van circa 2700 woningen, te gebruiken in de periode 1998-2010, onder voorwaarde van het bij voorrang blijven inzetten op de herstructurering.

Waterbeleid

In 2000 is het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, Dreaun troch it wetter, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het desbetreffende plangebied ligt, als richtinggevend wordt beschouwd. Daarnaast richt dit waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Voor het bebouwde gebied is de gewenste situatie voor het jaar 2015 als volgt omschreven:

"De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten".

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid "Waterbeheer 21e eeuw" in het 'anders omgaan met water' ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. Het beleid is erop gericht water meer een ordenend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat

het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets¹ ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf² in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Heerenveen

Het Structuurplan Heerenveen, vastgesteld door de gemeenteraad in augustus 1993 vormde de basis voor de ruimtelijke inrichting van Heerenveen voor de daarop volgende periode van 10 tot 15 jaar. Inmiddels is er in de regionale en lokale infrastructuur en in de uitvoering van belangrijke woon- en werklocaties zeer veel gebeurd in en rond Heerenveen. De maatregelen volgden op hoofdlijnen het structuurplan. De wijk Heerenveen Midden is aangegeven als gebied waar de woonfunctie dominant is.

Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeente in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen.

Deze samenwerking heeft geleid tot de Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2005. Dit plan is het toekomstkader voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en natuur in het gebied van Joure-West tot en met Heerenveen-Oost. Het bestaat uit een intergemeentelijk structuurplan (*volgende de oude WRO*) voor de periode tot 2015 en een intergemeentelijke visie voor de periode tot 2030.

In de Integrale Visie behoort Heerenveen Midden tot de bestaande woongebieden. In de visie wordt aangegeven dat in Heerenveen Midden in de periode tot 2015 is voorzien in de sloop van circa 900 woningen en de (vervangende) nieuwbouw van circa 940 woningen (in het kader van het woningbouwbeleid en de wijkvisie Heerenveen Midden zijn deze getallen naderhand bijgesteld).

Woonplan "De Ambitie-Plus"

Aan het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt gestalte gegeven met het Woonplan "De Ambitie-Plus", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2006.

In dit woonplan heeft de gemeente de volgende strategische doelen gesteld:

- meer evenwicht in de woningmarkt;

¹ De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken.

² Sinds 1 november 2003 verplicht in ruimtelijke plannen.

- werven van nieuwe inwoners;
- inspelen op de woningbehoefte van doorstromers van starters;
- woonkwaliteit in de wijken vergroten; en
- het geven van prioriteit aan de stedelijke vernieuwing

Uitgaande van een marktanalyse en recente ervaringen gaat de gemeente daarbij uit van een jaarlijkse productie van 250 tot 300 woningen. Een aantal van 250 spoort met de gemiddelde productie van de afgelopen 10 jaar. Voor het aantrekken van nieuwe inwoners wordt daarboven op voorzien in 50 woningen per jaar. De gemeente wil verder kwalitatief hoogwaardige woningbouw in de middeldure koopsector en duurdere huur stimuleren, waardoor de doorstroming vanuit de sociale huursector wordt bevorderd.

Gedeputeerde Staten hebben op hoofdlijnen het Woonplan geaccordeerd (brief van GS d.d. 20 maart 2007, kenmerk 00684215).

Strategische Woonvisie 2010—2025 Van kwantiteit naar kwaliteit (ontwerp)

In maart 2010 stemden burgemeester en wethouders in met de ontwerp-Strategische Woonvisie. Hierin wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. Onduidelijkheid is er over de woonwensen van de babyboomers. Tot slot wordt in de ontwerp-woonvisie de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar vraag het aanbod bepaalt een flinke weerslag zal hebben op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

Actualisatie woningbouwprogramma

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. Hieruit resulteren een aantal deelgebieden met daarbij aangegeven de toegelaten capaciteit nieuw te bouwen woningen. De voormalige SBO wordt in het programma gerekend tot het deelgebied Falkena Binnen. Hier wordt rekening gehouden met de bouw van maximaal 8 appartementen.

Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+

In de beleidsnotitie wordt gekozen vast te houden aan het in 2000 ingezette beleid om kantorenontwikkeling te concentreren in de driehoek stationsgebied – K.R. Poststraat – Sportstad (/ stadiongebied) – centrum. Dit is zowel ruimtelijk als markttechnisch (synergie- en agglomeratievoordelen) wenselijk.

Er kunnen om drie redenen uitzonderingen worden gemaakt op het concentratiebeleid voor kantoren. Dit betreft:

- (zeer) kleine kantoren;

- beeldbepalende gebouwen;
- waar kantoren reeds toegestaan zijn in een vigerend bestemmingsplan.

Voor kantoren in beeldbepalende panden stelt de beleidsnotitie het volgende:

Het komt voor dat een bouwaanvraag voor een kantoorbestemming wordt ingediend ten aanzien van een beeldbepalend pand in de gemeente, bijvoorbeeld waar er nu sprake is van een 'woonbestemming'. Waar het pand binnen de 'kantoordriehoek' valt, dan zal een kantoorbestemming in principe op planologische medewerking van de gemeente überhaupt kunnen rekenen (mits het aan de andere relevante voorwaarden kan voldoen). Buiten dit gebied zullen zulke incidenten per geval beoordeeld moeten worden, waarbij wij stellen voor om de volgende beoordelingscriteria te laten gelden:

- bewezen dient te worden dat alleen via een kantoorbestemming het pand in stand gehouden kan worden (dit in verband met afwijking van concentratiebeleid);
- Het pand moet in alle andere opzichten (indeling etc. van het gebouw zelf, ruimte voor parkeren, relatie met omliggende woningen, milieu etc.) geschikt zijn voor gebruik als kantoor.

Ruimtelijke structuurvisie horeca

In de Ruimtelijke structuurvisie horeca (2002) wordt de voorgestane ontwikkeling van de horecafunctie in Heerenveen beeld gebracht, met een accent op de gewenste ontwikkeling van het centrum. Een inventarisatie van de horeca laat zien dat het merendeel van de horecabedrijven is geconcentreerd in het centrum. De categorie maaltijdverstrekkers kent daarnaast enige spreiding buiten het centrum, met name langs historische (o.m. Schans, Herenwal) en hedendaagse (A32) verbindingslijnen.

Sterke punten van de horeca in Heerenveen zijn: ruim aanbod, regionale trekkers (o.a. disco's en coffeeshops), koppeling met winkelcentrum, zakelijke markt (bedrijvigheid), historisch centrum en relatieve veiligheid.

Zwakke punten zijn: traditioneel, enigszins verouderd aanbod, te eenzijdig gericht op jongeren, beperkt aanbod in midden en hoog segment (o.m. zakelijke markt en ouder publiek), verspreid aanbod. Beperkte mogelijkheden tot innovatie en (deels) verloederd uitgaansgebied.

Het beleid zet in op modernisering en kwaliteitsverbetering van de horecastructuur. Dit kan gepaard gaan met nieuwvestiging, verplaatsing en schaalvergroting. Uitgegaan wordt van een ruimtelijke scheiding van de avond- en nachthoreca (café/bar, discotheken etc.) en de dag- en avondhoreca (lunchrooms en restaurants).

Ten aanzien van dag- en avondhoreca wordt uitgegaan van een versterkte ontwikkeling rond het Gemeenteplein, Lindegracht en Achter de Kerk. Dit wordt ondermeer bereikt door geen restaurants en dergelijke toe te staan buiten het centrum. Voor de Lindegracht wordt een versterkte horecafunctie voorgestaan, die gemengd blijft met winkels en wonen. Ten aanzien van

het Gemeenteplein wordt de toevoeging van multifunctioneel grand café bepleit, in het “Randstadpand” (Gemeenteplein 81).

Waterplan Heerenveen

De gemeente Heerenveen, Wetterskip Boarn en Klif, Waterschap Sevenwolden en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het Waterplan Heerenveen (Visie) opgesteld, een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door B&W als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd. Het gemeentelijk vertrekpunt betreffende het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie: Door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente.

De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater en proces en organisatie en in een vijftal streefbeelden voor deelgebieden.

De kern Heerenveen behoort tot het deelgebied Compacte stad.

Watertakenplan 2009-2012

Het Watertakenplan 2009-2012 legt de basis voor de uitvoering van gemeentelijke taken op het gebied van het waterbeheer. Ten aanzien van Heerenveen Midden wordt in het plan geconstateerd dat in deze wijk nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig is. Het verharde oppervlak (bebouwing en terreinen) is aangesloten op een gemengd riool. Dit riool is niet op het al het regenwater berekend, waardoor soms water blijft staan. De oplossingsrichting bestaat uit het afkoppelen van verhard oppervlak van het rioolstelsel en het realiseren van 1,88 ha aanvullende berging in oppervlaktewater.

Wijkvisie Heerenveen-Midden

Omdat de wijk Heerenveen-Midden in meerdere opzichten achterstand heeft opgelopen, is in 2004 gestart met het opstellen van een wijkvisie. Uitgangspunt was dat de wijk zou moeten worden opgewaardeerd tot een woonwijk die voldoet aan hedendaagse normen, met huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen. De wijkvisie is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Heerenveen en de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland

Heerenveen Midden is ontwikkeld in de periode van grofweg 1920 tot 1980. Heerenveen-Midden is voor veel mensen een prettige wijk om te wonen. Dit blijkt ondermeer uit de lage mutatiegraad. Op veel plekken wonen mensen gemiddeld langer dan 5 jaar, op bepaalde plekken zelfs nog aanzienlijk langer. De wijk ligt dicht bij het centrum en kan mede door de diversiteit qua woningtypen aan veel doelgroepen, zoals jongeren, starters en ouderen, huisvesting bieden. Dit alles is er mede op gericht de leefbaarheid in de wijk te verhogen. Het huidige aantal bewoners van Heerenveen Midden bedraagt circa 4000.

De wijkvisie bevat een analyse van de zwakke en sterke punten van Heerenveen Midden. Er worden voorstellen gedaan om de zwakke punten te verbeteren en de sterke punten te behouden.

Samengevat worden de volgende ingrepen voor de wijk voorgesteld:

- Verbetering oversteekbaarheid van de Burgemeester Falkenaweg.
- Het creëren van een centrumfunctie aan de Jan Mankeslaan en/of de Mr. Halbe Binnertstraat.
- Aandacht voor functionele openbare ruimte en het benadrukken van de groene assen.
- Verbeteren van de woningen, woonkwaliteit en leefbaarheid.
- Het realiseren van een servicewijk.

De voormalige SBO wordt gerekend tot het deelgebied Falkena Binnen. Gesteld wordt dat de SBO opleiding de school reeds heeft verlaten, waardoor het monumentale gebouw leeg staat. Uitgangspunt is dat het meest karakteristieke deel van het pand behouden blijft. Het idee is om dit deel te verbouwen om het geschikt te maken voor nieuwe functies, o.a. appartementen.

Stedenbouwkundig plan Heerenveen-Midden

In het stedenbouwkundig plan wordt ten aanzien van de voormalige SBO gesteld dat het gebouw zeer karakteristiek en beeldbepalend is, maar dat de uitbreiding uit de jaren '80/'90 afbreuk doet aan de karakteristiek.

Nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen (ontwerp)

Burgemeester en wethouders hebben een Nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen (ontwerp) opgesteld. In de eerste helft van 2010 is hierop inspraak gegeven. De SBO locatie is gesitueerd in het deelgebied Naoorlogse uitbreiding tot 1971.

In het kader van het cultuurhistoriebeleid is een selectie gemaakt van aan te wijzen gemeentelijke monumenten. In het beleid wordt voorgesteld de voormalige SBO school (opnieuw) aan te wijzen als gemeentelijk monument. Als deze aanwijzing heeft plaatsgevonden, vindt bescherming plaats doordat bouwaanvragen worden getoetst door een Monumentencommissie (uitgebreide welstandscommissie) die bij de beoordeling rekening houdt met de bijzondere waarden van het gebouw.

In de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen (ontwerp) wordt de volgende objectomschrijving en waardering gegeven aan de Technische School:

Geschiedenis

De school werd in 1908 gebouwd als eerste ambachtsschool in Heerenveen, door architect Brandsma. In 1937 werd achter de school, op het huidige binnenterrein, een conciërgewoning en kantine gebouwd, deze zijn inmiddels gesloopt. In 1952 breidde architect G.A. Heldoorn uit Leeuwarden de school flink uit aan de achterzijde en vier jaar later verving hij de kapverdieping van het oudste bouwvolume door een volwaardige bouwlaag

met veel vensters. Later werd op de binnenplaats, aan de noordgevel van de aanbouw uit de jaren vijftig een nieuwe uitbreiding gemaakt.

Achter Nieuw Friesburg is in 1991 een nieuw gebouw gebouwd, dat aanhecht aan de zuidgevel van het bouwdeel uit 1956. Tegenwoordig staat de school leeg.

Locatie

De school staat aan de Burgemeester Falkenaweg, het historische ontwikkelingslint van de plaats Heerenveen. Op dit deel en aan deze zijde van de weg staan grotere bouwvolumes vrij op de kavel, met als markant buurpand de historische buitenplaats Nieuw Friesburg. Het oudste bouwdeel staat vooraan aan de Burgemeester Falkenaweg en het bouwdeel uit 1952 ligt erachter, besloten achter de Sieger van der Laanstraat. Tenslotte is later nog een bouwvolume achter Nieuw Friesburg gebouwd dat aansluit op de zuidelijke gevel van de aanbouw uit 1952. Een voortuin met muur vormt de overgang tussen de weg en gebouw.

Bouwvolume

Het beschermingswaardige deel van de school bestaat uit twee bouwdelen: een bouwdeel uit 1908 en een bouwdeel uit 1952. Bouwdeel 1908: drie bouwlagen op een rechthoekig grondplan, waarvan de hoogste bouwlaag een verbouwing van de kapverdieping is uit 1956. De smalle gevel met voormalige hoofdentree ligt aan de Burgemeester Falkenaweg. Bouwdeel 1952: Langgerekt smal grondplan van drie bouwlagen en een kapverdieping met twee zijvleugels aan de uiteinden van de noordwestgevel van twee bouwlagen en een kapverdieping. De noordelijke zijvleugel staat deels op kolommen en dient als onderdoorgang naar het binnenterrein. Het smalle hoofdvolume is met de smalle, kopse kant verbonden aan de achtergevel van het bouwdeel uit 1908.

Gevels

Bouwdeel 1908: gevels opgetrokken uit rood metselwerk in kruisverband met horizontale banden van lichtere rode baksteen. Symmetrische gevelcompositie. Zeer open gevels met gelijkvormige vensteropeningen op een regelmatig grid. De gevels zijn verticaal geled door risalerende geveldelen. Vensteropeningen zijn afgewerkt met gemetselde segmentbogen boven de vensters of witte lateien met reliëf en rollagen aan de onderkant. De boogvelden zijn ingevuld met rood en zwart siermetselwerk. De bovenste bouwlaag heeft een volledig glazen gevel. Bouwdeel 1952: gevels opgetrokken uit bruin metselwerk in kettingverband. Gevels met open karakter door grote hoeveelheid gelijke vensters op een regelmatig grid over de gevel verdeeld. Vensteropeningen zijn afgewerkt met een witte betonnen latei en keramische raamdorpel. Naast de doorgang naar het binnenterrein bevindt zich de entreepartij, monumentaal vormgegeven met enkele trap treden, een luifel en een glazen conciërgeloge. Op de begane grond, rond het binnenterrein, zijn enkele grote gevelopeningen met een betonnen omlijsting.

Vensters en deuren

In zowel het bouwdeel uit 1908, het bouwdeel uit 1952 als de dakopbouw uit 1956 zijn stalen kozijnen gebruikt, met daarin een roedeverdeling kenmerkend voor de bouwperiode van de uitbreiding en dakopbouw.

Dak

Bouwdeel 1908: een plat dak met een ruime overstek. Bouwdeel 1952: het hoofdvolume en de zijvleugels hebben een zadeldak, bedekt met zwarte gegolfde pannen. Geprofileerde witte houten dakgoot op gootklossen. Enkele gemetselde schoorstenen op de nokken van de daken.

Kunst/ornamentiek

Glas-in-loodramen in het trappenhuis dat de bouwdelen uit 1908 en 1952 verbindt.

Wijzigingen

Bouwdeel 1908: De oorspronkelijke kapverdieping is gewijzigd in een bouwlaag met plat dak en geheel glazen gevels, in 1956. De oorspronkelijke kozijnen zijn in de jaren vijftig vervangen voor stalen exemplaren. Op de binnenplaats is in 1991 een aanbouw gemaakt.

Waardering

-Cultuurhistorische waarde

De school is van cultuurhistorische waarde voor Heerenveen als eerste ambachtsschool in de gemeente en vierde in de provincie Fryslân. Voorbeeld van onderwijsontwikkelingen in Nederland en in Heerenveen in het bijzonder. Van waarde als openbaar gebouw aan het historische ontwikkelingslint.

-Stedenbouwkundige waarde

De school is van stedenbouwkundige waarde als groot bouwvolume in een deel van de Burgemeester Falkenaweg met enkele grotere bouwvolumes vrij op de kavel. Dit in tegenstelling tot de overkant, waar een kleine korrelgrootte met voornamelijk woonbebouwing dominant is. De school is samen met Nieuw Friesburg een markant historisch pand op dit deel van het historische ontwikkelingslint.

-Architectuurhistorische waarde

De bouwvolumes zijn gebouwd in verschillende bouwperiodes, rond 1900 en in de jaren vijftig. Beide volumes hebben architectuurhistorische waarde als voorbeelden van architectuur voor het onderwijs uit de respectievelijke bouwperiodes. Van bijzondere architectonische waarde in het bouwdeel 1908 is het open karakter door de symmetrische gevelcompositie met grote vensters, de detaillering rond de vensters. Van bijzondere architectonische waarde in het bouwdeel 1952 is de entreepartij met de traptreden, luifel en glazen conciërgeloge, de onderdoorgang tussen de kolommen waarop de zijvleugel rust en het open karakter door de regelmatige verdeling van grote vensters op de verschillende bouwlagen, de kenmerkende roedeverdeling, de materialisering van stalen kozijnen, lichtbruin metselwerk en houten gooten. Voor het hele gebouw geldt dat de aansluiting van de bouwdelen uit de verschillende bouwperiodes zorgvuldig is vormgegeven, zowel wat betreft de dakopbouw uit 1956 als de aansluiting met de uitbreiding uit 1952.

-Gaafheid/herkenbaarheid

De school heeft een hoge gaafheid door de zorgvuldige aansluiting van de bouwdelen uit verschillende bouwperioden. Deze tasten de gaafheid niet aan, maar versterken de architectuurhistorische waarde. Een aantasting van de uitbreiding uit 1952 is de aanbouw uit 1991, die echter reversibel lijkt.

-Zeldzaamheid

De school is van typologische zeldzaamheid vanwege de voor Heerenveen behoorlijke afmetingen. Bovendien is de school zeldzaam door de zorgvuldige en bijzondere aansluiting van bouwdelen uit verschillende bouwperioden.

Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen

Om te voorkomen dat het pand Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen, tot aan het van kracht worden van het cultuurhistorisch erfgoedbeleid, geen adequate bescherming krijgt, is een beeldkwaliteitsplan voor het pand opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld en daarna opgenomen in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee de basis voor het welstandstoezicht. Inhoudelijk is het beeldkwaliteitplan afgestemd op het de hiervoor omschreven uitgangspunten voor het cultuurhistorisch erfgoedbeleid voor het pand Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen.

4. UITGANGSPUNTEN

Er is een initiatief ontwikkeld om in het pand Burgemeester Falkenaweg 54 kantoren, een restaurant en vijf appartementen op te nemen.

Als algemeen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt het behoud van het pand Burgemeester Falkenaweg 54, vanwege de zelfstandige waarde en als onderdeel van de ruimtelijk-functionele structuur langs de Burgemeester Falkenaweg. Nieuwe functionele ontwikkelingen moeten passen binnen het gemeentelijke beleid en bijdragen aan het behoud van het waardevolle pand.

Daarnaast kunnen zich gedurende de bestemmingsplanperiode kleinschalige ontwikkelingen voordoen, zoals bijvoorbeeld het oprichten van een vrijstaand bijgebouw voor berging of fietsenstalling. Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangekondigd, zal het bestemmingsplan conserverend van aard zijn voor oorspronkelijke bouwdelen. In de navolgende paragrafen zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur en de toe te laten functies beschreven.

4. 1. Ruimtelijke uitgangspunten

De bebouwingsstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg kenmerkt zich door lintbebouwing. Het straatbeeld bestaat uit een diversiteit aan bebouwing, waaronder: woningen, kantoren, bedrijven en winkels. De bebouwing is qua situering, afmetingen en verschijningsvorm afwisselend. De positie van de woningen en bedrijfsgebouwen ten opzichte van de weg kenmerkt zich door een nu en dan verspringende rooilijn. Een enkele grote bouwvorm (Nieuw Friesburg), onttrekt zich geheel aan de rooilijn. De onderlinge afstand tussen de gebouwen wisselt. De bebouwing varieert in volumes en dichtheden, van nagenoeg aaneengebouwde rijen, tot grotere solitaire eenheden. Het enigszins onregelmatige patroon wordt versterkt door de vormgeving van de bebouwing, die bijna per gebouw verschilt.

De instandhouding en bescherming van de oorspronkelijke bebouwing van het perceel Burgemeester Falkenaweg 54, als onderdeel van de bestaande ruimtelijke structuur, vormt een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Naast dit hoofduitgangspunt gelden voor dit bestemmingsplan de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- behoud van de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing op de weg;
- behoud en waar mogelijk versterking van de kwaliteit van de (oorspronkelijke) bebouwing;
- behoud en versterking van de (oorspronkelijke) verhouding bebouwd-onbebouwd op het perceel;
- behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand (dit krijgt met name gestalte in het uit te voeren beleid ingevolge de vast te stellen Nota Cultuurhistorisch Erfgoed);
- incidentele toevoeging, zoals een bijgebouw, mogen qua afmetingen, vormgeving en situering geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke waarde van de bestaande bebouwing op het perceel.

Het plangebied ligt aan de doorgaande Burgemeester Falkenaweg. Aan de achterzijde van het plangebied zijn plannen in ontwikkeling voor een wooninvulling, met grondgebonden woningen. De ontsluiting van deze ontwikkeling is nog niet definitief bepaald, maar komt mogelijk langs de zuidkant van het plangebied. De definitieve besluiten hierover moeten nog worden genomen.

4. 2. Functionele uitgangspunten

De bebouwing van het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 heeft zijn functie verloren. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief wordt het behoud van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel van belang geacht. Om dit te bewerkstelligen is verandering en verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand noodzakelijk, omdat effectief en duurzaam gebruik van het pand doorslaggevend is voor het behoud van de karakteristieke waarde.

De bebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg is vanouds een weg met een gemengd gebruikskarakter. De gevarieerde invulling van het pand Burgemeester Falkenaweg 54 voegt zich in dit patroon en draagt bij aan het gemengde karakter.

4.2.1. Wonen

De plannen gaan uit van de realisering van vijf appartementen in het gebouw. Binnen het gemengde karakter van de bebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg vormt wonen in kwantitatieve zin de belangrijkste functie. Het toevoegen van een vijftal appartementen past daarom uitstekend binnen de gemengde functionele structuur langs de Burgemeester Falkenaweg.

Het is gebruikelijk dat in een stedelijke omgeving appartementen worden gevestigd op verdiepingen van gebouwen, terwijl op de begane grond bedrijfsfuncties worden uitgeoefend. In centrumgebieden is daarbij veelvoorkomend dat op de begane grond een horecabedrijf wordt uitgeoefend, met daarboven de woonfunctie.

In dergelijke situaties is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zgn. Activiteitenbesluit) van toepassing. Hierin zijn algemene normen van gegeven voor de bedrijvigheid in relatie tot wonen. Hieraan behoort voldaan te worden. Mocht uit controle blijken dat normen worden overschreden, dan kan eventueel door maatwerkvoorschriften worden bijgestuurd of specifiek worden gehandhaafd.

4.2.2. Kantoren

In de nieuwe situatie zal het hoofdgebruik van het pand Burgemeester Falkenaweg 54 bestaan uit kantoren. Dit gebruik voegt zich naar het gebruikskarakter van de directe omgeving, zowel het aangrenzende Nieuw Friesland en het nabijgelegen pand Burgemeester Falkenaweg 46 (notaris Mul-

der) zijn in gebruik als kantoor. Ingevolge het provinciale beleid mag een kantoor geen grotere oppervlakte hebben dan 2.500 m² bruto vloeroppervlak.

Omdat een substantieel deel van het gebouw als kantoor in gebruik wordt genomen, is de kantoorfunctie onontbeerlijk voor de instandhouding van het pand. De initiatiefnemer voor de herinrichting van het gebouw vestigt er zijn bedrijf, met ca. 25 werknemers. Voor de verdere vulling lopen contacten met gegadigden. Er zijn geen andere functies voorhanden die in deze omvang kunnen bijdragen aan de herinvulling van het gebouw.

Er zijn geen milieurandvoorwaarden vanuit de omgeving die beperkingen opleggen voor de vestiging van de kantoorfunctie.

4.2.3. Restaurant

Broekhuis Rijs Advisering heeft advies uitgebracht (bijlage 1) over de vestigingsmogelijkheden van een restaurant op het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 te Heerenveen, tegen de achtergrond van het geldende horecabeleid.

Broekhuis Rijs Advisering concludeert het volgende:

- Het huidige horecabeleid van Heerenveen dateert uit 2002. Hierin wordt concentratie van de horeca in het centrumgebied nagestreefd, met name in het noordelijke deel. Tevens wordt aangegeven, dat een kwaliteitsslag gewenst is.
- Het aantal horecabedrijven in Heerenveen is de afgelopen jaren niet gegroeid. Dit in tegenstelling tot het landelijke beeld. Ook het aantal restaurants is nagenoeg niet toegenomen. De groei van het aantal bedrijven in de restaurantsector in Heerenveen blijft achter bij de landelijke trend van lichte groei.
- Het aantal restaurants in Heerenveen geeft geen aanleiding om verdere groei tegen te houden. Het aantal bedrijven per 10.000 inwoners ligt onder het kengetal van Nederland, Friesland en andere gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal. Het accent ligt sterk op drankverstrekkers (cafés), en daarmee op jongeren.
- De meeste horecavoorzieningen zijn momenteel in het centrum gevestigd, conform het gewenste beleid. Hiermee kan volop van de nabijheid van andere voorzieningen (winkels, cultuur) worden geprofiteerd. Nieuwe ontwikkelingen rondom de Lindegracht en Gemeenteplein blijken in de praktijk onvoldoende marktpotentie te hebben. Hierdoor is het lastig gebleken om een kwaliteitsslag te maken.
- Aan de Burgemeester Falkenaweg is de eigenaar voornemens onder meer een hoogwaardig restaurant te realiseren. Een dergelijk restaurant kent andere locatiefactoren dan de 'gangbare' restau-

rants. Een rustiger omgeving en goede parkeergelegenheid zijn hier enkele van. Dergelijke locaties zijn direct in het centrumgebied lastig te vinden. De huidige in Heerenveen gevestigde hoogwaardige restaurants zijn evenmin in het centrum aanwezig.

- Hoogwaardige restaurants trekken vooral bezoekers met een gemiddeld hogere leeftijd en zakelijke klanten. Zij behoren niet tot het reguliere uitgaanspubliek. De complementariteit met overige voorzieningen is daardoor ook beduidend minder aanwezig.
- De locatie van het project voldoet aan de criteria voor een hoogwaardig restaurant, terwijl het toch relatief dicht bij het centrumgebied is gelegen. Het ligt op zichtafstand, waardoor combinatiebezoek wel mogelijk blijft.
- De beoogde vestiging kan een kwaliteitsimpuls geven aan het huidige restaurantaanbod in Heerenveen, zonder dat daarbij sprake zal zijn van aantasting van het huidige voorzieningenaanbod of horecabeleid. Het aanbod zal juist een versterking geven in Heerenveen.

4.2.4. Sociaal-medische doeleinden

Het pand leent zich door zijn ligging en karakter goed voor sociaal-medische doeleinden, als de praktijk van een huisarts, een psychiater of een tandarts. Het geldende bestemmingsplan liet deze functies ook reeds toe.

4.2.5. Sociaal-culturele doeleinden

De ruimtes in het gebouw zijn goed bruikbaar als atelier of studio voor sociaal-culturele doeleinden. Het geldende bestemmingsplan liet deze functies ook reeds toe.

4.2.6. Ontsluiting/parkeren

De Burgemeester Falkenaweg behoort tot de hoofdontsluitingsstructuur van Heerenveen. De weg vormt een van de ontsluitingswegen van het zuidelijk deel van het centrum van Heerenveen. Daarnaast is het de centrale ontsluitingsweg voor de wijk Heerenveen Midden. Het perceel is door zijn ligging uitstekend ontsloten naar het centrum van Heerenveen en naar het hoofdwegennet.

De Burgemeester Falkenaweg heeft over bijna de gehele lengte aan weerszijden parallelwegen, die het verkeer vanaf aanliggende percelen opvangen en tevens dienen als fietsersroute. Daarnaast liggen aan beide zijden trottoirs. Dit totale profiel is qua ontsluitingsfunctie voldoende uitgerust om het verkeer, samenhangend met de gemengde gebruiksstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg, waartoe ook het gebruik van nr. 54 behoort, te verwerken.

Het perceel heeft voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren voor de in het gebouw opgenomen functies. Aan de noordwestzijde raakt het gebouw aan de perceelgrens. Ter plekke is sprake van een onderdoorgang naar het achterterrein, die toegang biedt tot de aldaar te realiseren parkeerfaciliteiten. De minimale parkeercapaciteit is bepaald aan de hand van de concrete initiatieven voor de invulling van het gebouw: wonen, restaurant en kantoren. Dit vraagt een minimumaantal van 33 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie bijlage 2). Het perceel biedt ruimte om het werkelijke aantal parkeerplaatsen hoger te laten zijn. Bij de toetsing van de in te dienen bouwaanvraag voor het voormalige SBO gebouw, wordt, op grond van de bouwverordening, ook getoetst of voldaan wordt aan de parkeernorm.

Verder biedt het bestemmingsplan ruimte om op het terrein stallingsruimte te realiseren voor fietsen.

5. OMGEVINGSFACTOREN

5. 1. Algemeen

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de fysieke omgeving en de daarmee samenhangende regelgeving.

5. 2. Geluid

Algemeen

De voormalige school ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Burgemeester Falkenaweg, op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is een akoestisch onderzoek (bijlage 3) uitgevoerd, waarbij enerzijds van is uitgegaan dat op alle verdiepingen appartementen kunnen worden gerealiseerd en anderzijds dat alle verdiepingen kunnen worden gebruikt als kantoor. Het doel van dit onderzoek was aan te geven of er in geval van de appartementen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wgh en, bij een overschrijding daarvan, welke mogelijkheden de gemeente heeft om de appartementen te realiseren. Voor kantoren geldt de Wgh. niet en dient alleen te worden getoetst aan het Bouwbesluit (binnenniveau maximaal 40 dB).

Appartementen

Uit de berekeningen en de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van 9 rekenpunten verdeeld over drie maatgevende gevels van het gebouw ten gevolge van verkeer op de Burgemeester Falkenaweg wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting bedraagt op de noordoostgevel 56 dB inclusief de aftrek art. 110g Wgh.

Maatregelen

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, zullen om de appartementen te kunnen realiseren, maatregelen moeten worden getroffen. Mogelijke maatregelen zijn:

- **Maximumsnelheid Burgemeester Falkenaweg 30 km/uur**
Indien de maximumsnelheid op de Burg. Falkenaweg wordt verlaagd van 50 naar 30km/uur, is de Wgh niet meer van toepassing. De weg heeft dan geen zone meer. Wel dient dan nog te worden getoetst aan het Bouwbesluit.
- **Wegdek Burgemeester Falkenaweg Dunne Deklaag type B**
Indien het wegdek van de Burgemeester Falkenaweg over een afstand van ca. 200 m wordt voorzien van een nieuw type stil asfalt als deklaag met de karakteristieke kenmerken van het type Dunne Deklaag type B, wordt alleen de op de noordoostgevel (rekenpunt 1) nog de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting bedraagt dan nog 52 dB ter hoogte van de noordoostgevel op een waarneemhoogte van 5,5 en 9,5 m.

- **Afscherming**
Omdat vanwege stedenbouwkundige bezwaren een scherm of wal niet wenselijk is en omdat vanwege doorsnijdingen (in/uitritten woningen) de afscherming niet doelmatig is, is geen berekening uitgevoerd met betrekking tot mogelijke afscherming om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- **Hogere waarden**
Op basis van de resultaten uit de twee tabellen, kan de gemeente (B&W) door middel van een te volgen hogere waarde procedure een hogere waarde vaststellen. Deze vast te stellen hogere waarde is dan afhankelijk van welke keuze de gemeente maakt. Bij de te volgen procedure zal de gemeente nog wel moeten motiveren en argumenteren waarom een hogere waarde wordt vastgesteld en er niet gekozen wordt om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Indien voor de appartementen een hogere waarde wordt vastgesteld, zal moeten worden aangetoond dat de geluidsgevoelige ruimten kunnen voldoen aan een maximaal binnenniveau van 33 dB. Daarbij zal de gevel dan conform het Bouwbesluit een minimale karakteristieke geluidwering moeten bezitten.

Kantoren

Voor de kantoren is de Wgh niet van toepassing en wordt alleen getoetst aan het Bouwbesluit. Daarbij geldt de dagperiode als maatgevend en zal de gevel een minimale karakteristieke geluidwering moeten bezitten om een maximaal binnenniveau van 40 dB te kunnen waarborgen.

De hoogste gevelbelasting bedraagt 62 dB ter hoogte van de noordoostgevel. Gezien de hoogte van de gevelbelasting zullen mogelijk voorzieningen nodig zijn.

Beoordeling

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijke maatregelen om het geluidniveau te verlagen beoordeeld, en hebben daaruit het volgende geconcludeerd.

- De Burgemeester Falkenaweg behoort tot de hoofdontsluitingsstructuur van Heerenveen. De weg wikkelt verkeer af vanuit het centrum en de woonwijk Heerenveen Midden, naar het hoofdwegennet en het buitengebied. Het is niet opportuun de toegelaten snelheid op deze weg te verlagen naar 30 km/uur. Enerzijds zou dit weggedeelte zich daarmee onttrekken aan de toegelaten snelheid (50 km/uur) op de overige wegen met dezelfde status. Dit is ongewenst in verband met de gewenste eenduidige en heldere opbouw van de verkeersstructuur in Heerenveen. Tevens zou dit afbreuk doen aan een snelle en effectieve verkeersafwikkeling binnen de kern Heerenveen. Anderzijds zou het onlogisch zijn alleen op de Burgemeester Falkenaweg een lagere snelheid in te voeren, terwijl langs andere wegen woningen in vergelijkbare situaties staan, waarvoor geen maatregelen worden genomen.

- Het is niet opportuun voor één gebouwencomplex een weggedeelte van een ander wegdek te voorzien.

Burgemeester en wethouders hebben besloten te volstaan met het vaststellen van hogere waarden. De procedure hiervoor vindt plaats parallel met de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. 3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Tegelijkertijd zijn het Besluit niet betekenende mate bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden.

De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 betreft de situaties waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO₂). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit. Onder de Wet luchtkwaliteit is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project³ 'niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht' mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling.

In het besluit is aangegeven dat projecten die de 3% grens⁴ niet overschrijden, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Echter, totdat er een nationaal programma is opgesteld voor het verbeteren van de luchtkwaliteit geldt de tijdelijke 1% grens. Op dit moment is de tijdelijke 1% grens van toepassing.

Op welke categorieën van gevallen is dit van toepassing (alleen de relevante categorieën van de tijdelijke 1% grens zijn hier opgesomd):

1. Kantoorlocaties $BVO \leq 33.3333 \text{ m}^2$ (in geval van één ontsluitingsweg)
2. Kantoorlocaties $BVO \leq 66.667 \text{ m}^2$ (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling)
3. Woningbouwlocaties ≤ 500 netto nieuwe woningen (in geval van één ontsluitingsweg)
4. Woningbouwlocaties ≤ 1.000 netto nieuwe woningen (in geval van

³Wettekst: een uitoefening <van bevoegdheden> of toepassing <van wettelijke voorschriften>. Welke dit zijn is omschreven in art. 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer. O.a. milieuvergunningverlening en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening vallen hier onder.

⁴Het project veroorzaakt niet meer dan 3% (tijdelijk 1%) van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide.

- twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling)
5. Combinatie woningbouw- en kantoorlocatie onder voorwaarde: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,222214 \cdot \text{bvo kantoren in m}^2 \leq 0,4$
 6. Bij een combinatie in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling is het bepaalde bij 2 en 4 van overeenkomstige toepassing

-Consequenties voorliggend bestemmingsplan

Het huidige juridische kader, de Wet luchtkwaliteit met bijbehorende AMvB (Besluit niet in betekenende mate bijdragen) en ministeriële regeling, maakt het niet noodzakelijk om naar luchtkwaliteit te kijken bij de (voormalige) SBO locatie, aangezien dit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit (eigenlijk aan de luchtverontreiniging).

5. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, waarin gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. Ook is geen sprake van (hoofd)wegen in de nabijheid van het plangebied, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het bestemmingsplan geeft op dit punt geen aanleiding tot nader onderzoek.

5. 5. Milieuhinder

Er is in het plangebied, of de omgeving daarvan, geen sprake van functies die milieuhinder kunnen geven voor de geplande woningen en andere functies. De invulling van de voormalige SBO locatie met woningen, kantoren en een restaurant kan worden beschouwd als een gemengde invulling. In de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Deze kan ondermeer worden toegepast voor zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn restaurants aangewezen als inrichtingen categorie A. Dit zijn activiteiten die zo weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

5. 6. Ecologie

Op grond van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* en de *Flora- en Faunawet* is bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten op aanwezige ecologische waarden.

Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde Flora- en Fauna. De soortenbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en Faunawet*.

Flora- en Faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de *Flora- en Faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten blijken voor te komen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de *Habitatrichtlijn* en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering gaan vormen voor de uitvoering van een plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Onderzoek

Het ecologisch onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga heeft onderzoek ingesteld (quick scan) naar het effect van de beoogde sloop van gebouwen en de herinrichting van het perceel Falkenaweg 54, Heerenveen, op ecologische waarden, in het kader van de natuurregelgeving (bijlage 4).

Conclusies m.b.t. beschermde gebieden

- *Natura 2000 gebieden en Ecologische Hoofdstructuur*

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn De Deelen en Rottige Meenthe & Brandemeer op respectievelijk 7 en 13 km van het plangebied. Oranjewoud is het dichtstbijzijnde onderdeel (1 km) van de PEHS. Gezien de afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard van de ingreep, worden geen negatieve effecten op genoemde gebieden verwacht. De plannen stuiten dan ook niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet en de regelgeving omtrent de EHS.

- *Overige gebiedsbescherming*

Er worden geen negatieve effecten verwacht op overige beschermde gebieden en geen knelpunten verwacht met de betreffende regelgeving.

Conclusies m.b.t. beschermde soorten

- *Licht beschermde amfibieën en zoogdieren*

Bij de herinrichting treden mogelijk beperkte, tijdelijke negatieve effecten op voor enkele licht beschermde amfibieën en zoogdieren. Voor deze lichtbeschermde soorten geldt een vrijstelling van ontheffing bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De plannen veroorzaken ten aanzien van deze amfibieën en zoogdieren geen conflict met de Flora -en faunawet.

- *Vogels*

De herinrichting van het plangebied veroorzaakt ten aanzien van vogels geen conflict met de Flora- en faunawet, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

De werkzaamheden voor de herinrichting van het plangebied mogen geen verstoring opleveren voor broedvogels. In het onderzoek worden hiervoor suggesties gedaan. Deze worden betrokken bij de uitvoering van de plannen.

- *Vleermuizen*

Ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen worden geen negatieve effecten verwacht en veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet.

In het schoolgebouw dat mogelijk wordt gesloopt zijn zeer waarschijnlijk één of enkele baltsplaatsen van de Dwergvleermuis aanwezig. In het geval dat dit gebouw daadwerkelijk wordt gesloopt, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Indien dit gebouw niet wordt gesloopt, veroorzaken de plannen ten aanzien van vleermuizen geen conflict met de Flora- en faunawet.

- *Steenmarter*

Tijdens de veldbezoeken is geen Steenmarter in de schoolgebouwen aangetroffen. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat de Steenmarter in de toekomst toch weer een weg naar binnen vindt. Daarom wordt aanbevolen om bij sloop van de schoolgebouwen rekening te houden met deze soort door een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode te hanteren, bijvoorbeeld de gedragscode van de Waterschappen en/of de gemeente Tiel (website LNV). Indien een goedgekeurde en voor Steenmarter relevante gedragscode wordt gevolgd bij de sloop van de school, treedt er geen conflict op met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soort.

Brief Altenburg & Wymenga, d.d. 8 juni 2010

Op 8-6-10 stuurden Altenburg & Wymenga een aanvullende brief (bijlage 5), waarin ze kenbaar maakten dat sinds 26-8-09 geen ontheffingen Flora- en faunawet meer worden verstrekt in verband met ruimtelijke ordening voor vleermuizen. Bij conflicten met de Flora- en faunawet moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten tegen te gaan (mitigatie).

Deze maatregelen kunnen bestaan uit het ophangen van geschikte vleermuiskasten aan de gevels van het deel van de school, dat blijft bestaan.

De mitigerende maatregelen worden voorafgaand aan de sloop uitgevoerd, in overleg met medewerkers van Altenburg & Wymenga.

5. 7. Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valetta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeo-

logische waarden. Recent is er een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden die de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem.

Archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef heeft onderzoek gedaan naar de ecologische waarden van Heerenveen Midden (bijlage 6). Hierin is ook de SBO locatie meegenomen.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

In Heerenveen zijn twee potentiële archeologische niveaus aanwezig. De onderste is het dekzand dat op een hoogte van circa een meter beneden NAP (ruim een meter beneden maaiveld) aanwezig is. Op het dekzand kunnen archeologische waarden verwacht worden uit de steentijd. Tijdens latere periodes was het zand bedekt door een moeras waardoor het gebied toen niet aantrekkelijk lijkt als verblijfplaats. Het dekzand heeft enkele hogere delen waar het zand gepodzoleerd is. Bovenin het dekzand bevindt zich houtskool, dat geconcentreerd is op de hogere delen. Er zijn echter geen eenduidig archeologische indicatoren gevonden. Daarnaast is bij een kwart van de boringen de bovenkant van het dekzand verstoring aangetroffen en is het zand naar verwachting nog sterker verstoord ter plaatse van bebouwing en straten. Waar het zand verstoord is, zullen eventuele archeologische grondsporen evenmin gaaf zijn. Binnen een kilometer rondom het gebied zijn ook geen prehistorische vondsten gemeld.

Het tweede potentiële archeologische niveau is bovenin het veen op ongeveer een halve meter beneden NAP (een meter beneden maaiveld). Hier is echter alleen subrecent materiaal gevonden zoals baksteenfragmenten. Middeleeuws materiaal zoals aardewerk is niet aangetroffen. Bovendien is dit niveau door de hogere ligging nog sterker verstoord dan de dieper gelegen zandlaag. Op basis van de resultaten achten de adviseurs van De Steekproef nader onderzoek niet noodzakelijk. Bescherming of beperkingen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en / of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Heerenveen conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 & 54.

5. 8. Water

Een belangrijke verplichting voor ruimtelijke plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is “het

hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”

Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater, met name drinkwater, beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

De ontwikkeling van de SBO locatie wordt, vanuit het perspectief van het waterbeheer, beschouwd als onderdeel van het plan Falkena Binnen. Het gebied, gelegen tussen de Burgemeester Falkenaweg, de Sieger van der Laanstraat, de Koornbeursweg en de Mr. Halbe Binnertsstraat, wordt opnieuw ingericht. Het plan Falkena Binnen is gelegen in Heerenveen Midden. Heerenveen Midden wordt gekenmerkt als een gebied met relatief weinig oppervlaktewater en daarmee een relatief hoge aansluitgraad van verharding op het gemengde riool. Bij de bepaling van de stedelijke wateropgave is gebleken dat er minder dan 10% oppervlaktewater aanwezig is en dat het gemengde riool een aandachtspunt is. Binnen de ontwikkeling Falkena Binnen wordt hiermee rekening gehouden. Het verharde oppervlak neemt niet toe, eerder af, de oppervlaktewaterberging wordt vergroot en er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Door deze uitgangspunten

wordt ingespeeld op de duurzaamheidsaspecten en op de klimaatontwikkeling en de daarmee gepaard gaande hevige regenval. Bij de ontwikkeling van de SBO locatie wordt het verharde oppervlak verminderd, waardoor er minder hemelwater hoeft te worden verwerkt. Daarnaast wordt het gemengde riool ontlast door het scheiden van vuil en schoon water. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang voor Nieuw Friesburg

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Toelichting op de bestemming

▪ **Gemengd**

De bestemming Gemengd geeft de gebruiks- en bouwmogelijkheden aan voor het perceel Burgemeester Falkenaweg 54. De bestemming laat een samenstel van functies toe. Er mogen maximaal 5 woningen (appartementen) in het gebouw worden opgenomen. Daarnaast kunnen zich kantoren vestigen tot een maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) van 2.500 m². In het gebouw is een restaurant toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 300 m². De hieruit resulterende vloeroppervlakte van het daadwerkelijke restaurantgedeelte bedraagt circa 150 m². Ten slotte kunnen in het gebouw sociaal-culturele en sociaal-medische functies worden opgenomen, te denken valt aan ateliers en medische praktijken. Deze functies waren ook reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan Heerenveen Midden. In de regels is uitdrukkelijk vastgelegd dat op het perceel geen detailhandel is toegestaan.

Bij het hoofdgebouw wordt een vrijstaand bijgebouw toegestaan, van maximaal 30 m². Dit dient als fietsenstalling, berging en dergelijke.

Het hoofdgebouw moet gebouwd worden in een op de plankaart aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak is afgestemd op de bestaande situatie, en biedt daarmee de waarborg dat het hoofdgebouw, dat een karakteristieke waarde heeft, niet wordt uitgebreid. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is vastgelegd op maximaal 15,00 m (voorste gedeelte) en maximaal 19,00 m (achterste gedeelte) overeenkomstig de bestaande situatie. De specifieke kenmerken van het gebouw krijgen bescherming op basis van het welstandstoezicht (beeldkwaliteitsplan) en het in voorbereiding zijnde beleid voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

6. 2. Toelichting op de algemene toetsingscriteria

Binnen de afwijkingsregels, alsmede in de nadere eisen worden algemene toetsingscriteria gebruikt. Om enig houvast te bieden bij de invulling van deze criteria, zijn deze hierna beschreven. Deze beschrijvingen dienen als leidraad bij de toetsing van het specifieke criterium teneinde duidelijk te maken wat er met het criterium wordt bedoeld en waarop het criterium betrekking heeft. De beschrijvingen zijn niet uitputtend bedoeld.

Bebouwingsbeeld:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-standbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Dit criterium wordt met het welstandsbeleid aangevuld voor zover dat op welstandshalve aspecten ziet.

Woonsituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met

het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij de toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of andere gebruiksvorm zal steeds de woonsituatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

Verkeersveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie. Met een aanpassing van de situering of afmeting van een bouwwerk, werk of ander gebruik kan een verkeersveiliger situatie worden bewerkstelligd.

Sociale veiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Brandveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te houden met brandveiligheid, zoals vluchtwegen voor de gebruikers en vrije doorgangen voor de hulpdiensten.

Milieusituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Gebruiksmogelijkheden:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. De toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen.

7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Bij particuliere ontwikkelingen moet tevens worden nagegaan of de grondexploitatieregeling ook aan de orde is.

7. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten bij particuliere ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Artikel 6.2.1 Bro geeft gelimiteerd aan in welke gevallen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Lid e. van dit artikel bepaalt dat de grondexploitatieregeling van toepassing is, indien een bestemmingsplan betrekking heeft op:

“de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt.”

Dit betekent dat voor het bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen, de grondexploitatieregeling van toepassing is.

In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen als hiervoor beschreven, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht. Tussen de gemeente en de koper van het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast moet inzicht worden gegeven in de (maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan. Beleidsmatig ligt de grondslag voor de ontwikkeling van de locatie van het perceel Burgemeester Fal-

kenaweg 54 in het Structuurplan Heerenveen, de Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân, de Wijkvisie Heerenveen Midden.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure, op basis van de inspraakverordening, de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan dan ook worden opgemerkt dat het hier een bestaande situatie betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat. Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. De ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt aan de bestemming Gemengd zal voor rekening komen van de eigenaar van het perceel en de opstallen. Daarmee kan het bestemmingsplan als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.

7. 4. Handhaafbaarheid en toezicht

Handhaafbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Er is gestreefd naar een duidelijke formulering van de regels, met duidelijke toetsingscriteria.

Op de plankaart en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. In verband met de naleving ervan zijn in het plan regels opgenomen (gebruiksregels e.d.), maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de bouwvergunning, de milieuvergunning, de horecavergunning en de kapvergunning.

Toezicht

In algemene zin is het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan als volgt geregeld. Wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsvoorschriften. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatie-onderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. In de gemeentelijke handhavingsnotitie wordt dit verder uiteengezet.

8. INSpraak EN OVERLEG

Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân omtrent het voorliggende bestemmingsplan.

Het Wetterskip Fryslân reageerde bij (digitale) brief van 18-10-10. Het wetterskip maakte in de brief kenbaar dat geen waterbelang in het geding is bij het voorliggende bestemmingsplan. De overlegreactie is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 Bro dient met rijk en/of provincie plaats te vinden indien er sprake is van rijks- of provinciaal belang.

- *Rijksbelang*

Gelet op de aard en omvang van het bestemmingsplan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een rijksbelang.

- *Provinciaal belang*

Bij de beoordeling of er sprake is van een provinciaal belang is gebruik gemaakt van de provinciale checklist. In de checklist is aangegeven dat toezending niet noodzakelijk is indien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan binnen de bebouwde kom en/of een bestemmingsplan binnen de bebouwde kom met ontwikkelingen die vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom ad B2.

De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Heerenveen. Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. De ontwikkelingsruimte die in het bestemmingsplan geboden wordt, past binnen de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom ad B2. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een provinciaal belang waardoor toezending van het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Inspraak

Er is inspraak gegeven op dit (voorontwerp)bestemmingsplan op grond de inspraakverordening.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is bekendgemaakt en lag met ingang van 15-10-10 vier weken ter inzage. Op 3 november 2010 werd een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in De Kempenaer. Hiervan werd verslag opgemaakt. Tijdens inspraaktermijn kwamen 3 inspraakreacties binnen bij brief of email.

Burgemeester en wethouders stelden naar aanleiding van de inspraak een antwoordnota op. In deze nota concluderen zij dat de inspraak geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen. De antwoordnota is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

===