

Gemeente Heerenveen

bestemmingsplan
Heerenveen-Tellepark



Gemeente Heerenveen
bestemmingsplan Heerenveen-Tellepark

Status: vastgesteld

Datum: 12 maart 2012

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	17
4.1 inleiding	17
4.2 Stratenpatroon	17
4.3 Wonen	17
4.4 Schoollocaties	18
4.5 Park op structuurniveau	18
4.6 Fasering	18
4.7 Relatie met woningbouwprogramma	19
5. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVINGSFACTOREN	20
5.1 Ecologie	20
5.2 Archeologische waarden	21
5.3 Water	23
5.4 Milieuaspecten	25
5.5 Externe veiligheid	26
5.6 Bodemkwaliteit	27
6. JURIDISCHE TOELICHTING	28
6.1 De plansystematiek	28
6.2 De bestemmingen	29
7. UITVOERBAARHEID	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

REGELS

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

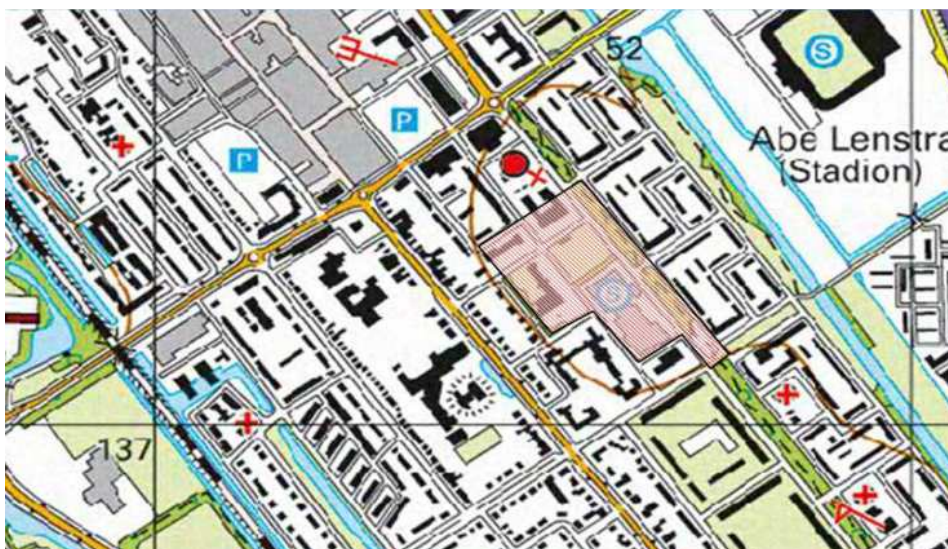
Het voorliggende bestemmingsplan "Heerenveen-Tellepark" voorziet in een herziening van het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden. Dit bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 27 augustus 1990 en is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân op 20 november 1990.

Deze herziening van het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" is een juridisch-planologische basis voor de herinrichting van het terrein van het voormalige sportcomplex "De Telle", enkele aangrenzende gronden zoals de beide schoolgebouwen langs de Coehoorn van Scheltingaweg alsmede aanpassingen in de infrastructuur.

Met deze ontwikkelingen is in het geldende bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" geen rekening gehouden. Daarom is besloten om voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan zal daarom een ontwikkelingsgericht karakter hebben.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het deel van de wijk Heerenveen-Midden dat globaal wordt begrensd door de Europalaan in het oosten, de Jan Mankeslaan in het zuiden en de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat in het westen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Van Oenemastraat en de perceelsgrens van het gebied van de (nieuwe) Europalaankerk. In onderstaande afbeelding is het plangebied op kaart aangegeven



Afbeelding 1 Plangebied

2. HUIDIGE SITUATIE

Heerenveen-Midden is ontstaan vanuit de lintbebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg en heeft zich na de oorlog eerst aan de westkant en later meer aan de oostkant ontwikkeld. De oudste bebouwing in de wijk ("Nieuw Friesburg") dateert uit 1833. Tot aan ongeveer 1960 vonden de eerste planmatige uitbreidingen plaats. Een eerste ontwikkeling vond plaats rond de Sieger van der Laanstraat. Vervolgens werd de bebouwing uitgebreid in het gebied tussen de Sieger van der Laanstraat en de Kempenaerssingel en daarnaast ook tussen de Burgemeester Falkenaweg en de spoorlijn, ten zuiden van de Mr. Halbe Binnertsstraat.

In de jaren na de oorlog vond een sterke uitbreiding plaats in de complexgewijze sociale woningbouw, vooral in het gebied tussen de Kempenaerssingel en de spoorlijn en in het gebied tussen de Burgemeester Falkenaweg en de (oude) Rijksweg van Meppel naar Leeuwarden.

Behalve woningen is er in het plangebied ook een groot aantal voorzieningen gebouwd. Ruimtelijk zijn deze in hoofdzaak geconcentreerd in het gebied dat wordt begrensd door de Europalaan en de Sieger van der Laanstraat, hoofdzakelijk ten noorden van de Mr. Halbe Binnertsstraat en de Jan Mankeslaan.

Doordat er steeds kleinere stukken zijn ontwikkeld, is er een diversiteit aan buurtjes en woningtypen ontstaan. In feite wordt de wijk door twee belangrijke wegen in vier delen opgesplitst. De Burgemeester Falkenaweg is de belangrijkste noord-zuidverbinding. De Jan Mankeslaan en de Mr. Halbe Binnertsstraat vormen de oost-west verbinding. Heerenveen-Midden bestaat daarvoor uit vier kwadranten: noordoost, noordwest, zuidwest en zuidoost.

Kenmerkend voor Heerenveen zijn verder de lange lijnen van wegen, spoorlijnen en waterlopen die noordwest-zuidoost gericht zijn. In Heerenveen-Midden zijn deze lijnen zeer bepalend; de wijk ligt ingeklemd tussen de spoorlijn in het westen en de voormalige rijksweg in het oosten. De spoorlijn is een grote barrière, er is geen spoorwegovergang, tunnel of brug naar het westelijke deel van Heerenveen.

Aan de oostzijde is de situatie aan het eind van de vorige eeuw veranderd door de aanleg en verplaatsing van de autosnelweg naar het oosten. Het Stadiongebied sluit nu aan op de wijk.

Het bestemmingsplan Tellepark heeft betrekking op de noordoostelijke kwadrant van de wijk. Hier bevinden of bevonden zich veel bovenwijkse voorzieningen zoals het sportcomplex De Telle, zorgcentrum Marijke Hiem en enkele scholen: de mr. Duisterhoutschool en de Letterbeam.

Het sportcomplex is verplaatst naar het stadiongebied en de gebouwen zijn gesloopt. In een later stadium wordt duidelijkheid verwacht over de toekomst van Marijke Hiem, terwijl één van de bestaande scholen, de mr Duisterhoutschool naar Skoatterwald zal verhuizen. Over de toekomst van de Letterbeam is nog geen duidelijkheid. Dat is afhankelijk van de nog op te stellen visie op de onderwijshuisvesting.

De woningvoorraad bestaat uit behoorlijk veel rijenwoningen, vrijstaande woningen en een aantal flatgebouwen. In het noordelijk gedeelte ligt bovendien de Europalaankerk. Deze wordt momenteel verbouwd en fors uitgebreid.

In de noordoostkwadrant bevinden zich ook de Le Roy-tuinen. Deze zijn eind jaren '60 aangelegd naar de filosofie van Louis le Roy en bevinden in de middenberm van de Europalaan. Momenteel loopt de procedure om deze tuinen aan te wijzen als gemeentelijk monument.

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel "Om de kwaliteit fan de Romte". Met dit nieuwe Streekplan zet de provincie meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Het Streekplan stelt verder de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. Het Streekplan zet in op een concentratie van verstedelijking in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwantiteiten van het gebied.

In het Streekplan wordt ook vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijk woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst de concentratie van woningbouw op enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Wet ruimtelijke ordening wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden.

De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid worden neergelegd in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/AMvB's). Provinciale Staten hebben hiertoe

de Provinciale Verordening Romte Fryslân op 15 juni 2011 vastgesteld. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan 1993

In het Structuurplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993, is het gebied van Heerenveen - Midden aangeduid als gebied waarin de woonfunctie dominant is. Aan de zuidzijde van de Koornbeursweg geldt echter dat de dienstverlening dominant is. Deze zone is ook aangewezen als gebied waarbinnen intensivering van de bebouwing mogelijk is.

Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, is aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij zich nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze visie is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidsdoelstellingen vormen deels een voortzetting en uitwerking van reeds ingezette gemeentelijke beleidslijnen, zoals weergegeven in het beleid uit het vorige Woonplan, De Ambitie Plus. Daarnaast sluiten de geformuleerde beleidsdoelen aan bij onder andere het provinciaal beleid en het Woonconvenant 2009-2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een viertal overkoepelende beleidsdoelen:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: de woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: de bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20 %.
- Duurzaamheid en energie: het energiegebruik van de Heerenveense woningen wordt teruggebracht, ingezet wordt op het verbeteren van het milieurendement.

Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

Voor het plangebied voorziet het woningbouwprogramma in de toevoeging van in totaal 139 woningen

	2008 - 2015			2016 - 2025		
	egz	mgz	tot	egz	mgz	tot
Skoatterwald						
Fase 2 & 3	605		605	451		451
Middenzone		112	112		150	150
Heidemeer						
Heidemeer	3		3			
Heerenveen Noordoost						
Heerenveen Noordoost				200		200
Midden						
Kempenaer	-11	14	3			
Telle	15	67	82	25	32	57
Tuindorp	7		7			
West-indische buurt	-4		-4			
Falkena Binnen	60	8	68			

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (2005) staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar. Hoofddoelstellingen van het beleid zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu.

Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt dat voor het vergroten van de verkeersveiligheid de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. In het GVVP is het streefbeeld duurzaam veilige wegenstructuur opgenomen. De Koornbeursweg, de Burgemeester Falkenaweg en de Rottumerweg zijn in het streefbeeld aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen, waarop een maximumsnelheid van 50 km/u blijft gelden. Alle overige wegen in het plangebied hebben de aanduiding erftoegangsweg gekregen. Een van de kenmerken van deze wegen is dat ze (in de toekomst) onderdeel uitmaken van een 30km/u-zone.

Welstandsnota

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Algemeen uitgangspunt is dat overal waar de bestaande bebouwingskenmerken als neutraal worden gewaardeerd er en bovendien geen sprake is van herstructurering of ontwikkeling van enig formaat, gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

Het plangebied "Heerenveen - Midden" is gedeeltelijk aangemerkt als welstandsvrij gebied en valt gedeeltelijk onder welstandstoezicht. Dit laatste betreft de bebouwing langs de Burgemeester Falkenaweg en het gebied tussen Kempenaerssingel en de spoorlijn. Daarnaast is de Welstandsnota ook van toepassing op Tuindorp en de Taconishof e.o.

In de welstandsnota is bepaald dat voor grotere nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties een meer ontwerpde benadering aan de orde is. Voor deze gebieden zal een nieuwe stedenbouwkundige opzet worden gemaakt die vertaling zal vinden in een herzien bestemmingsplan. In combinatie daarmee zal de gemeenteraad ook een beoordelingskader met welstandscriteria moeten vaststellen dat aansluiting op de regels van het herziene bestemmingsplan.

Deze benadering is ook toegepast bij de herontwikkeling van Tellepark en omgeving. De gemeenteraad heeft daartoe op 1 maart 2010 gelijktijdig met de wijkvisie voor Heerenveen-Midden ook het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling van Heerenveen-Midden vastgesteld. Dit stedenbouwkundige plan is de basis voor zowel het bestemmingsplan als voor het beeldkwaliteitsplan. Beide plannen doorlopen de procedure en worden gelijktijdig aan de gemeenteraad voorgelegd.

Momenteel is er een evaluatie van de welstandsnota in uitvoering. Naar verwachting zal dit proces in 2011 worden afgerond, waarna een herziene Welstandsnota 2012 tegemoet kan worden gezien.

Waterplan Heerenveen

In het waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeelden neergelegd. Heerenveen - Midden ligt in het deelgebied Compacte Stad.

Het deelgebied Compacte Stad, ingeklemd tussen de A32 en het spoor, is een grotendeels sterk verdicht stuk stedelijk weefsel van Heerenveen. Het waterbeheersingssysteem in de kern van Heerenveen is complex, als gevolg van de aanwezigheid van veel verbindingen met duikers en schuiven. Het waterpeil van dit systeem wordt gereguleerd met schuiven, waardoor maatwerk niet of nauwelijks realiseerbaar is.

In dit deelgebied spelen naast de complexiteit van het watersysteem vooral ook het gebrek aan de belevings- en recreatieve mogelijkheden. Zo laat de bereikbaarheid van het water op diverse plekken in de kern Heerenveen te wensen over en is het aantal voorzieningen voor de recreatievaart (aanleg-plaatsen, sanitair e.d.) beperkt. Ook een doorgaande vaarroute door het centrum ontbreekt; dit komt omdat de spoorbrug in de Veenscheiding te laag is.

Hier liggen vele kansen om in combinatie met de recreatieve potenties ook te werken aan de opwaardering van de waterstructuren c.q. grachten en de cultuurhistorische achtergrond. Evenzo geldt de reeds eerder aangehaalde mogelijkheid om de relatie tussen centrum en Schoterlandse Compagnonsvaart op te waarderen.

Ten slotte dient te worden vermeld op het vlak van verontreinigde waterbodems voorzien is in een saneringsslag in met name de Hearresleat. Daarnaast is de bereikbaarheid en de toevoer van water in Heerenveen - Midden onvoldoende en heeft het zuidelijk deel onvoldoende berging voor oppervlaktewater.

Beleid Woonservicezones

Het integraal beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is uitgewerkt in de Nota Woonservicezone Heerenveen. In deze nota is de wijk Heerenveen - Midden ingedeeld in een woonservicezone samen met De Akkers, Oudeschoot en Mildam.

In de wijk Heerenveen - Midden wonen veel ouderen met een intensieve zorgvraag. Hier is ook een traditionele intramurale instelling gevestigd op het gebied van de ouderenzorg. In Heerenveen - Midden zijn het Zorgcentrum Marijke Hiem en het Buurtcentrum 'De Kempenaar' gevestigd. Ook wonen in deze wijk diverse mensen met een verstandelijke handicap, die worden begeleid door Talant.

De Nota Woonservicezones Heerenveen voorziet in de realisering van een voorzieningzone met een MFA in Heerenveen - Midden waarin onder andere de functies van het dienstencentrum worden ondergebracht. Het eveneens in Heerenveen - Midden liggende verzorgingshuis Marijke Hiem voldoet niet meer aan de huidige eisen en zal dus moeten worden aangepast. Hierbij wordt er naar gestreefd om de verzorgingshuiscapaciteit tenminste in stand te houden en te combineren met verpleeghuiscapaciteit. Het nieuwe dan wel gerenoveerde complex zal gaan fungeren als zorgkruispunt. In Oudeschoot wordt een MFA gebouwd, waarin onder meer het welzijnswerk een plek krijgt. Deze MFA wordt aangewezen als steunpunt.

In Heerenveen - Midden worden in het Tellegebied in de periode t/m 2013 circa 120 nultrredenwoningen gerealiseerd. Daarnaast zullen in dit gebied tevens tenminste 20 zorgwoningen en 18 beschermde woningen worden gerealiseerd. Aanvullend worden in (de kop van) Heerenveen - Midden van 2011 t/m 2013 naar verwachting circa 85 nultrredenwoningen gerealiseerd, waarvan een nog nader te bepalen aantal levensloopbestendig zal zijn. Mogelijk wordt in Heerenveen - Midden ook een beschermende woonvorm gebouwd voor 24 cliënten van de Maatschappelijke Opvang.

Milieubeleidsplan "Stap nu over";

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan "Stap nu over" uitgezet. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen. Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruimte creëren voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten dient te worden voorkomen. De huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient eventueel geborgd en vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

Beroepsuitoefening-aan-huis

Onder bepaalde voorwaarden is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen. Het betreft de volgende voorwaarden:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie.
- Er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% bedragen van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

Notitie gebouwen bij woningen

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen opnieuw vastgesteld. Op grond van dit beleid wordt voor de woningen in de bebouwde kom bij recht 50 m² aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van een mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Beleidsnotitie cultureel erfgoed

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed vastgesteld. De geschiedenis van Heerenveen is volop zichtbaar en is tastbaar aanwezig. De gemeente kent een lange en rijke geschiedenis van wonen, werken en recreëren. Als oudste hoogveenkolonie van het land neemt Heerenveen een unieke plaats op de cultuurhistorische kaart van Nederland. Om dit cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden en te beschermen is geactualiseerd beleid nodig met een ruimtelijk referentiekader. Dit kader is niet objectgericht maar gebiedsgericht. Ook hierbij van belang is dat cultuurhistorie een steeds belangrijker wegingsfactor wordt bij ingrepen in de ruimtelijke omgeving, anders gezegd een toetsingskader bij het opstellen van structuur- en bestemmingsplannen.

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- In het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwogen of in een later stadium een categorie "groenmonumenten" aan de Erfgoedverordening zou moeten worden toegevoegd.
- In voorkomende gevallen bij bouwvergunningaanvragen voor monumenten een bouwhistorisch onderzoek verlangen.
- In samenspraak met de monumentencommissie Hûs en Hiem een aangepaste werkwijze vaststellen voor de beoordeling van bouwvergunningaanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten.

- De gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota.

Bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies moet aandacht worden besteed aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

Als onderdeel van de beleidsnotitie cultureel erfgoed zijn de Le Roy-tuinen geselecteerd om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Op dit moment is de procedure daarvoor aanhangig. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met het feit dat Heerenveen-Midden enkele bijzondere elementen uit de wederopbouwarchitectuur bezit.

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

4.1 inleiding

In het noordoostelijke kwadrant van de wijk is door de verplaatsing van het sportcomplex De Telle naar het stadion en de mogelijke verplaatsing van de beide scholen langs de Coehoorn van Scheltingaweg een groot aaneengesloten gebied beschikbaar dat zich globaal uitstrekt van de Europalaan tot de Meineszstraat en van de Jan Mankeslaan tot de Van Oenemastraat

Het gebied wordt ingevuld met stedelijke bebouwing in een groene omgeving. Daarbij is aansluiting gezocht met de karakteristieke lineaire bebouwingspatroon van Heerenveen, zoals de historische lijnen van de spoorlijn, wegen en kanalen. Er zijn relatief smalle bebouwingszones in noord-zuid richting, waarbij dwarsverbindingen niet altijd mogelijk zijn. In Heerenveen-Midden is dezelfde karakteristieke zonering. De verschillende zones zijn herkenbaar aan de bouwperiode.

4.2 Stratenpatroon

Het stratenpatroon wordt op een aantal plaatsen aangepast. De Meineszstraat wordt verlengd in noordelijke richting en zo verbonden met de Van Oenemastraat. De vernieuwde straat past bij de karakteristieke lange noord-zuidlijnen van Heerenveen. De J.P. Engelmanstraat wordt ingekort door het stuk tussen de Europalaan en de Coehoorn van Scheltingaweg eruit te halen. De Europalaan aan de westzijde van de Le Roy tuinen wordt tussen de Van Oenemastraat en de Jan Mankeslaan vervangen door een fietspad. Zo ontstaat tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Le Roy tuinen een autovrij gebied wat ingericht wordt als een groene parkachtige ruimte.

4.3 Wonen

Het terrein van het voormalige sportcomplex De Telle wordt ingevuld met woonbebouwing in een groene omgeving. Deze woonbebouwing wordt daarbij geconcentreerd in een aantal bouwblokken van drie tot zes lagen hoog, gelegen in een groene ruimte van gras en bomen. Deze bouwblokken hebben daarbij een gedifferentieerd woonprogramma.

De woningen worden vanuit de binnenhoven van de blokken ontsloten. Het parkeren wordt grotendeels binnen de contouren van het bouwblok opgelost. Alle zijden van de bouwblokken worden beschouwd als voorkanten. De overgang van de woonfuncties in het bouwblok naar het openbare park is helder vormgegeven.

Aan de noord- en zuidzijde van deze groenzone is gestapelde bouw voorzien (appartementen). Voor deze appartementengebouwen gelden de volgende bouwregels::

- Bouwhoogte maximaal 17 meter voor het bouwvlak ter hoogte van de Europalaan en maximaal 19 meter voor het bouwvlak bij de Jan Mankeslaan;
- Op de beide locaties mogen in totaal niet meer dan 115 woningen worden gebouwd.

- Bij het noordelijk blok wordt rekening gehouden met halfverdiept parkeren.

Het “tussenblok” is bedoeld voor grondgebonden woningen. Ook dit is als direct recht in het bestemmingsplan opgenomen met de volgende randvoorwaarden:

- ten hoogste 15 woningen;
- bouwhoogte maximaal 14 meter (4 bouwlagen);
- plat dak.

4.4 Schoollokaties

Waar nu nog de twee scholen staan, zijn eengezinswoningen gedacht. Aan de westzijde van de Coehoorn van Scheltingaweg zijn rijwoningen van 3 lagen voorzien, die samen met de (oost)vleugel van Marijke Hiem en het bestaande 4,5 laagse woongebouw een duidelijke ‘wand’ vormen. Deze ‘wand’ vormt de begrenzing van de groenzone die vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg tot en met de Le Roy tuin loopt.

De Van Oenemastraat wordt verbonden met de Meineszstraat. Aan de oostzijde van de doorgetrokken Meineszstraat zijn kavels voor vrijstaande woningen voorzien. Deze sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van de straat. Alle vrijstaande woningen hebben een eigen uitstraling, maar zijn wat volume en kleur betreft verwant aan elkaar. De woningen staan op ruime kavels met een garage.

De overgangen van de tuinen naar de openbare ruimte eromheen worden helder vormgegeven. Het groene karakter van de Meineszstraat wordt versterkt door er een echte bomenlaan van te maken.

4.5 Park op structuurniveau

Samen met park Ten Woude, de groenzone aan de Karst de Jongweg/Alma Tademaweg en het toekomstig Vlinderpark (structuurvisie Heerenveen Centrum) vormen de Le Roy tuinen een groenstructuur op grotere schaal die in de toekomst het stadspark van Heerenveen kan vormen. De groenzone in het Tellepark is een onderdeel en een versterking van deze grotere groenstructuur.

4.6 Fasering

De grondgebonden woningen tussen de Coehoorn van Scheltingastraat en de

Meineszstraat worden voorsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de huidige functie (onderwijs) voorlopig in tact blijft. Dat geldt ook voor het bestaande stratenpatroon. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat deze functiewijziging in een latere fase alsnog kan worden doorgevoerd. Voor deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende randvoorwaarden:

- In totaal niet meer dan 27 woningen, 7 vrijstaande langs de Meineszstraat en 20 rijwoningen langs de Van Coehoorn van Scheltingastraat;
- Een goothoogte van 7 meter voor de vrijstaande woningen aan de Meineszstraat (2 lagen met kap, dakhelling tussen 30° en 60°)

- Een bouwhoogte van 14 meter voor de woningen aan de Coehoorn van Scheltingastraat (4 lagen met een platdak);
- Geluidsbelasting niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde.

Het plan zal in verschillende fases worden uitgevoerd. In de eerste fase kan het inmiddels braak liggende gebied van het voormalig sportcomplex De Telle worden bebouwd. De nieuwe vrijstaande woningen en rijwoningen tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat kunnen pas gebouwd worden als de bestaande scholen, de Letterbeam en de Petraschool waar thans de mr Duisterhoutschool in is ondergebracht, zijn gesloopt. Deze sloop is mede afhankelijk de op te stellen gemeentelijke visie op de onderwijshuisvesting.

4.7 Relatie met woningbouwprogramma

Inclusief de woningen die alleen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gebouwd kunnen worden, voorziet dit bestemmingsplan in de bouw van 162 nieuwe woningen, verdeeld over 27 woningen op de gronden waar nu nog twee scholen zijn gevestigd en 135 woningen in het Tellegebied zelf.

In het woningbouwprogramma is in de periode tot 2025 voorzien in een toename van 139 woningen. Dat betekent wanneer toepassing zou worden gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden het bestemmingsplan meer ruimte biedt voor de bouw van woningen dan in het woningbouwprogramma is aangegeven. Zonder rekening te houden met de wijzigingsbevoegdheden bedraagt de woningtoename 135 woningen.

Om te voorkomen dat door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een overschrijding van het woningbouwprogramma plaatsvindt, is aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onder andere als voorwaarde opgenomen dat dit moet passen in een door de provincie geaccordeerd woonplan. Alvorens door burgemeester en wethouders een wijzigingsplan kan worden vastgesteld, zal het woningprogramma zo nodig moeten worden aangepast.

5. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVINGSFACTOREN

Naast het feit dat een nieuwe bestemmingsregeling binnen het vigerend beleid van Europa, rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient er ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven. Achtereenvolgens komen ecologie, archeologie, water en de milieuaspecten, waaronder externe veiligheid, aan bod.

5.1 Ecologie

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

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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

Op grond van artikel 3.1.6 Bro is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van dit bestemmingsplan op natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Uit dit onderzoek¹ komt naar voren dat beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het Streekplan Fryslân 2007 op ruime afstand van het plangebied liggen en hiervan zijn gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor het betreffende plan is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Op basis van het onderzoek blijkt verder dat het deelgebied Tellegebied beperkte natuurwaarden kent. Binnen het plangebied komen in het opgaand groen verschillende vogelsoorten tot broeden. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het

¹ Advies Natuurwaarden Tellegebied en Taconishof te Heerenveen, BügelHajema adviseurs, Leeuwarden, augustus 2011, Projectnummer 550.17.53.00.01.01

broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Verder komen in het plangebied enkele licht beschermde amfibieën en zoogdieren voor. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Voor het betreffende plan is op voorhand geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

5.2 Archeologische waarden

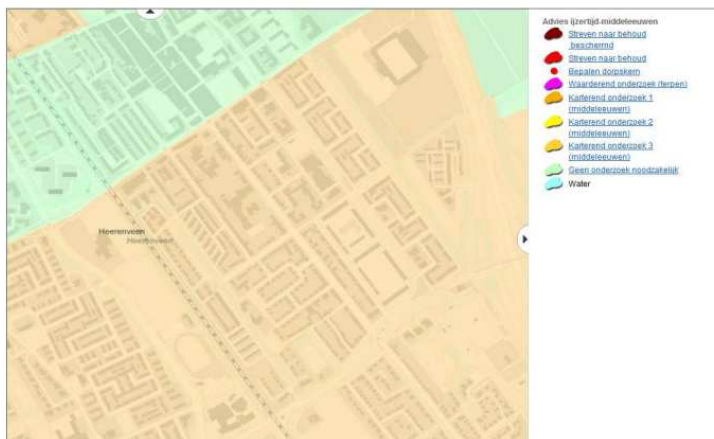
In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische 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. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geeft de FAMKE voor wat betreft de periode steentijd voor het grootste deel “Karterend onderzoek 2” aan. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Afbeelding 2 Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (bron: provincie Fryslân)

Voor het plangebied van Heerenveen - Midden geeft de FAMKE voor wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen voor het hele plangebied aan “Karterend onderzoek 3” aan. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Afbeelding 3 Fragment FAMKE Periode ijzertijd-Middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

Archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef heeft onderzoek² gedaan naar de archeologische waarden van Heerenveen - Midden. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd dat in Heerenveen twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn.

Het onderste niveau 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

² Een Inventariserend & Waarderend Archeologisch Veldonderzoek, Rapport nr. 2008-02/05, Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef, Zuidhorn, maart 2008

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 acht het rapport 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 conform de Monumentenwet 1988, de artikelen 53 en 54.

Gelet op de verplichtingen van de gewijzigde Monumentenwet 1988 behoeft in het plan geen specifieke regeling te worden opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. Dat geldt zowel voor het consoliderende deel van het bestemmingsplan als voor de in het bestemmingsplan te regelen herstructurering.

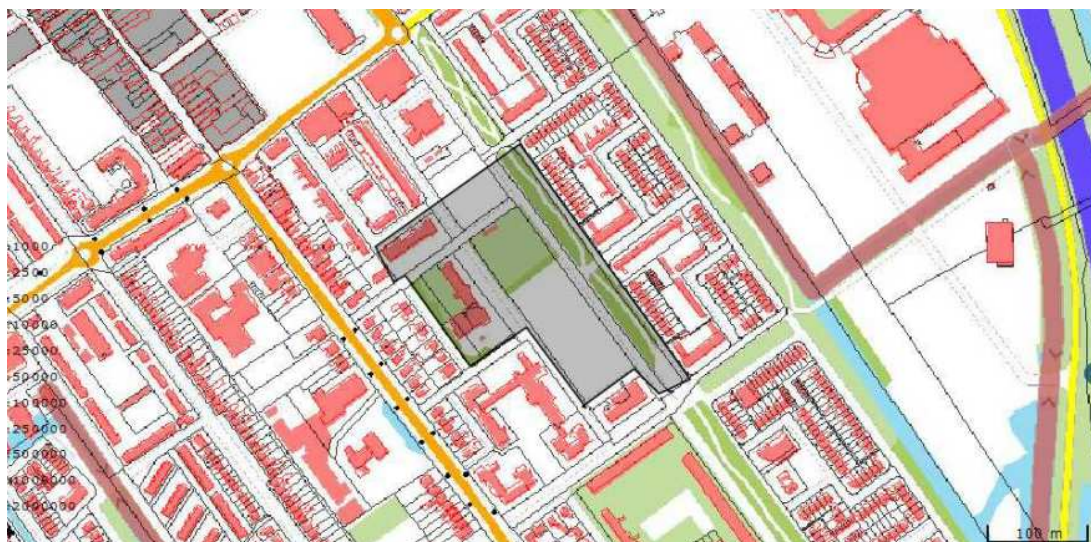
5.3 Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

In 2008 bepaalde het Wetterskip Fryslân samen met de gemeenten in het beheergebied de stedelijke wateropgave. De stedelijke wateropgave is de opgave die gemeenten en het waterschap hebben om regionale wateroverlast door oppervlaktewater en wateroverlast door riolering en grondwater te voorkomen. De oppervlaktewateren in de stedelijke gebieden zijn aan de norm van één keer per 100 jaar getoetst. Het plangebied Heerenveen - Midden heeft ten dele betrekking op een gebied met een stedelijke wateropgave. Deze taakstelling geldt zowel voor de riolering als voor waterberging.

De opgave in deze gebieden bestaat meestal uit het afkoppelen van verhard oppervlak maar kan ook bestaan uit het treffen van maatregelen aan de riolering.

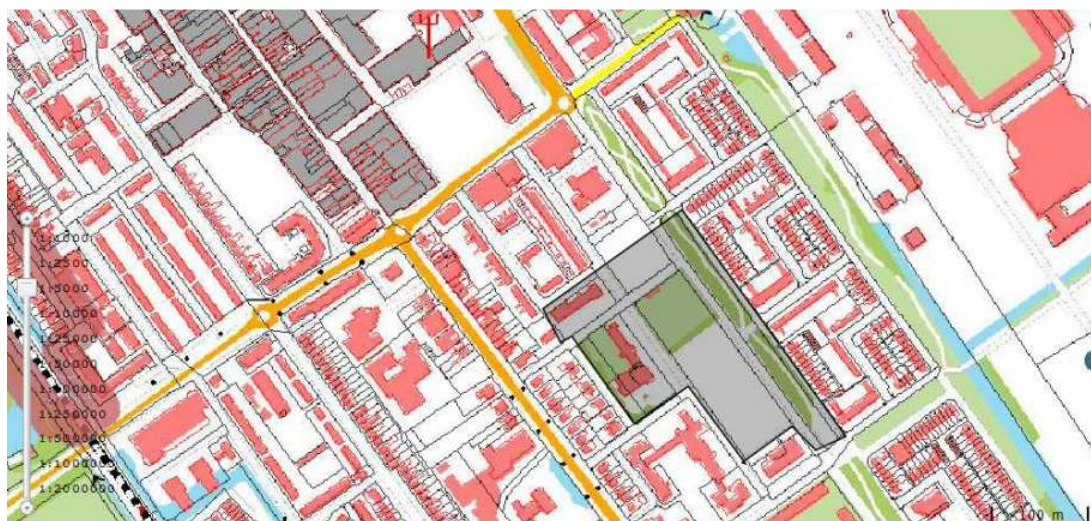
De nieuwbouw van de woningen in het Tellegebied hebben echter geen gevolgen voor de waterhuishouding, omdat ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt.



Afbeelding 4 Hoofdwatergangen (bron:www.dewatertoets.nl)

Hoofdwatergangen

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



Afbeelding 5 Regionale keringen (bron: www.dewatertoets.nl)

Regionale keringen

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

bestaat de regionale kering uit hoge gronden en wegen die het boezemwater keren.

5.4 Milieuaspecten

5.4.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege wegverkeerslawaai. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In het plangebied zijn verschillende wegen relevant voor de geluidsbelasting. Uitgangspunt is dat binnen de 48 dB-contour het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en evenmin dat door nieuwbouw van woningen er situaties ontstaan die in strijd zijn met de Wet geluidhinder.

Om inzicht te verkrijgen in de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd.³ Daarbij is er van uitgegaan dat op de Europalaan en de Coehoorn van Scheltingalaan een snelheidslimiet van 50 km/u van toepassing blijft.

Uit de berekeningen van de gevelbelasting in het maatgevende jaar 2025 blijkt ten gevolge van wegverkeer op deze twee wegen in een aantal rekenpunten op de gevels van de woningbouwcomplexen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te worden overschreden. De overschrijding wordt alleen veroorzaakt door verkeer op de Europalaan en de Scheltingaweg. De hoogste gevelbelasting bedraagt 55 dB (rekenpunt 12 op 4,5 m waarneemhoogte). De maximaal vast te stellen hogere waarde in stedelijk gebied (63 dB) wordt niet overschreden.

De alternatieven om de geluidsbelasting op de gevels terug te brengen naar onder de voorkeursgrenswaarde zijn het aanbrengen van stillere verharding, het instellen van een 30 km/h-zone of het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Om aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder te kunnen voldoen, zal ook op de Europalaan en de Scheltingaweg een 30 km/h-zone worden ingesteld.

5.4.2 Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder bevat ook regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege het spoorwegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde op de gevel bedraagt 55 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Het plangebied ligt echter niet in de geluidszone van de spoorlijn Leeuwarden – Zwolle, zodat hier geen onderzoek naar hoeft te worden gedaan.

5.4.3 Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de

³ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan “Heerenveen-Tellepark” te Heerenveen, servicebureau “De Friese Wouden”, Drachten, september 2011

luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (PM 10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Om inzicht te verkrijgen is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer⁴. Op basis van de resultaten uit de rekenmethode CAR II wordt in het onderzoek geconcludeerd dat:

- in het voor het plan meest ongunstige toetsingspunt geen consequenties met betrekking tot de Wet Luchtkwaliteit ontstaan;
- er geen overschrijdingen plaats vinden van de grenswaarden NO² en PM 10;
- met het rapport voorwaarde a. (geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde) aannemelijk is gemaakt;

5.4.4 Milieuhinder

Er zijn geen omstandigheden aanwezig die een goed woon- en leefmilieu in de nieuw te bouwen appartementen en woningen in de weg staan. Direct ten noorden van het plangebied ligt een kerkgebouw van de Protestantse Gemeente te Heerenveen. Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" dient, uitgaande van een rustige woonwijk, een afstand van 30 meter in acht te worden genomen tussen een kerkgebouw en een woning. Daarom bedraagt de afstand tussen de grens van het directe bouwrecht en de kerk 30 meter. Niet wordt uitgesloten dat op basis van akoestisch onderzoek en het eventueel treffen van bouwkundige maatregelen volstaan kan worden met een kortere afstand. Met het oog daarop is in het plan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan en buiten het bouwvlak te bouwen.

In het zuiden van het plangebied is een gasdrukregelstation aanwezig. Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" wordt een afstand aanbevolen van minimaal 30 meter ten opzichten van woningen. Feitelijk bedraagt de afstand ongeveer 15 meter. Hoewel daarmee niet wordt voldaan aan de VNG-brochure, is er toch sprake van een goed woon- en leefmilieu. Het betreft hier namelijk een station dat onder het Activiteitenbesluit valt en op grond daarvan moet voldoen aan een maximale geluidsbelasting. Deze mag ten hoogste 50 dB(A) bedragen.

5.5 Externe veiligheid

Hierbij gaat het om de kans dat iemand overlijdt door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De mate aan externe veiligheid wordt bepaald door twee grootheden te berekenen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij externe veiligheid moet vooral gedacht worden aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven, en aan het transport van zulke stoffen. Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Voor het vervoer van

⁴ Zie noot 3;

gevaarlijke stoffen per buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. In het plangebied komen geen inrichtingen of buisleidingen voor. Evenmin ligt het plangebied in het invloedsgebied daarvan.

In het zuiden van het plangebied ligt een gasdrukregelstation van Liander. Het betreft een station met een ontwerpcapaciteit van 2.500 normaal m³/uur en een maximale operationele werkdruk van 4 bar aan de inlaatzijde en 30 mbar aan de uitlaatzijde. Dit station valt onder het Activiteitenbesluit. Daarin zijn vaste (minimale) afstanden opgenomen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het betreft hier een inrichting die volgens NEN 1059 valt onder categorie B. Ten aanzien van kwetsbare objecten dient op grond van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit een afstand van 6 meter in acht te worden genomen en ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten geldt een afstand van minimaal 4 meter. Aan deze minimale afstanden wordt voldaan. Feitelijk bedraagt de afstand tussen het nieuw te bouwen appartementengebouw en het gasdrukregelstation ongeveer 15 meter.

5.6 Bodemkwaliteit

Binnen en in de omgeving van het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat in algemene zin in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Ter plaatse van de volgende percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse:

- Burgemeester Falkenaweg 12-14 (zware metalen en olie-componenten);
- Burgemeester Falkenaweg 24-26 (olie-componenten);
- Burgemeester Falkenaweg 36 (zware metalen);
- Burgemeester Falkenaweg 46 (olie-componenten);
- Jan Mankeslaan 35-37 (olie-componenten).

De verontreinigingen ter plaatse van enkele van deze percelen zijn inmiddels (gedeeltelijk) gesaneerd. In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2005 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart behorende bij het bodembeheerplan aangeduid als zone W2 (wonen 1900-1940) en W3 (wonen 1940-1960), overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging.

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Verspreid binnen het gebied en met name langs de Burgemeester Falkenaweg is sprake van enkele (voormalige) tankstations danwel olietanks. Door middel van een landelijk proces van prioritering/ segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst dienen te zijn.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 De plansystematiek

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals die in werking zijn getreden op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) zoals die op 1 januari 2010 in werking is getreden toegepast. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en de regels overeenkomstig de standaard zijn opgesteld. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van wat betreft de naam een standaard bestemming en een standaard omschrijving van begrippen.

Wabo

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking tredende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning.

Analoog en digitaal

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Bij verschil tussen de digitale versie en de analoge versie, prevaleert de digitale versie.

Standaard hoofdstukindeling

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaard wijze opgesteld, namelijk:

- Inleidende regels:
 - Begrippen;
 - Wijze van meten;
- Bestemmingsregels:
 - Bestemmingen;
- Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel;
 - Algemene gebruiksregels;
 - Algemene afwijkingsregels;
 - Algemene wijzigingsregels;
- Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht;
 - Slotregel.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan achtereenvolgens uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels.
- Gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

In de regels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Gebouwen moeten in het algemeen binnen het bouwvlak gebouwd worden. De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) zijn afhankelijk van de bestemming in de regels, of op de planverbeelding aangegeven. De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.

Algemene regels

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbeltelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen. Dit geldt ook voor de afwijkingen en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig het Bro en de SVBP2008 zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

6.2 De bestemmingen

Het onderhavig bestemmingsplan kent 6 verschillende gebiedsbestemmingen. In deze paragraaf worden deze verschillende bestemmingen toegelicht.

Bedrijf-nutsvoorziening (artikel 3)

De bestemming “Bedrijf-Nutsvoorziening” is bedoeld om het transformatorhuisje van de NUON aan de zuidelijke rand van het plangebied een positieve bestemming te geven. Bebouwing moet in het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter. geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen (bevi) zijn niet toegestaan.

Groen (artikel 4)

Deze bestemming is toebedeeld aan de gronden in het plangebied die volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten een “groene” invulling krijgen. Daarbij gaat het om structuurbepalend groen: het Tellepark als onderdeel van een grotere groenzone in het centrum van Heerenveen. Behalve primair voor groenvoorzieningen, beplanting en bebossing met de daarbij behorende voet- en fietspaden, zijn binnen deze bestemming in ondergeschikte mate ook enkele andere functies toegestaan. Deze zijn opgenomen om langs de randen van de groenbestemming een flexibele aansluiting op de bestaande wegenstructuur gebied te bewerkstelligen alsmede om enige flexibiliteit te hebben bij de inrichting van het park, bijvoorbeeld met waterelementen of speelvoorzieningen. Indien nodig kan langs de randen van het park ruimte worden geboden voor bijvoorbeeld parkeergelegenheid. Erf- en tuinbeplanting valt niet onder deze bestemming.

Het geplande fietspad op de plaats van de Europalaan is ook onder deze bestemming opgenomen. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de groenzone en de Le Roytuinen in de (huidige) middenberm van de Europalaan als één geheel moeten worden gezien.

Maatschappelijk (artikel 5)

De bestemming “Maatschappelijk” is van toepassing op de beide schoolgebouwen in het plangebied. In het bestemmingsplan is weliswaar rekening gehouden met de bouw van woningen op deze plaats, maar het is op dit moment niet duidelijk of en zo ja wanneer dit kan plaatsvinden. Daarom wordt in het bestemmingsplan voornamelijk uitgegaan van de bestaande situatie en zijn de beide schoolgebouwen in het bestemmingsplan opgenomen. De maatvoering van de gebouwen is ontleend aan het geldende bestemmingsplan “Heerenveen-Midden”. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan gaat verder uit van een flexibele gebruiksmogelijkheden. Behalve ten behoeve van het onderwijs mogen de gebouwen ook gebruikt worden voor andere “maatschappelijke” functies, zoals kerkelijke bijeenkomsten, kinderdagopvang en culturele activiteiten. Hiermee staat het bestemmingsplan multi-functioneel gebruik niet in de weg en wordt aangesloten bij de tendens om schoolgebouwen steeds meer voor maatschappelijke functies te gebruiken (“brede school”).

Binnen de bouwregels geldt dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Kleinere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van minder dan 100m² en niet hoger dan 3,00 m mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij moet gedacht worden aan fietsenstallingen of bergingen voor sport- en spelattributen.

Verkeer-verblijf (artikel 6)

De bestemming “Verkeer-verblijf” heeft betrekking op het openbaar toegankelijk gebied binnen het plangebied met uitzondering van die delen die een groene functie is toebedacht. De toevoeging “verblijf” in de bestemmingsaanduiding geeft aan dat hier om gebieden gaat die ook een verblijfsfunctie hebben. De wegen hebben dan ook een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie. Ook een enkel parkeerterrein valt onder deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Wonen-1 (artikel 7)

De bestemming “Wonen-1” is gericht op de woonfunctie en geldt specifiek voor het middengebied van het Tellepark. Volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten is hier ruimte voor 14 stadswoningen. De bouwregels zijn afgestemd op deze uitgangspunten: een bouwhoogte van maximaal 15 meter met een plat dak.

De plaats waar de woningen gebouwd moeten worden, is aangegeven via een bestemmingsvlak op de verbeelding. De grenzen daarvan mogen niet overschreden worden anders dan voor ondergeschikte bouwdelen. Daarvoor bevat artikel 11 van de regels enkele bepalingen.

In lid 7.2.2 en 7.2.3 wordt geregeld dat sommige gebouwen en bouwwerken gebouwd moeten worden op 1 meter achter de naar de weg of het openbaar

gebied gekeerde gevels. Deze bepaling is opgenomen vanuit de grondgedachte dat de woningen hier aaneengesloten in een vierkant gebouwd worden. Alle naar de buitenzijde van het blik gekeerde gevels moeten daarom als voorgevel beschouwd worden. Ook het park, de gronden met de bestemming "Groen", moet in het licht van deze bepaling als "openbaar gebied" worden beschouwd.

De gebruiksmogelijkheden van deze woningen zijn afgestemd op datgene wat elders in de gemeente gebruikelijk is. Bij recht mogen deze woningen ook worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroepen e.d. Daarbij geldt dan wel een oppervlaktemaat om het "woonkarakter" zoveel mogelijk te bewaren. Burgemeester en wethouders kunnen verder afwijken van het bestemmingsplan voor Bed&Breakfast en mantelzorg. Daarvoor gelden dan enkele oppervlaktematen die in de desbetreffende regelingen zijn opgenomen.

Wonen – woongebouw (artikel 8)

Deze bestemming is bedoeld voor de appartementengebouwen binnen het plangebied. Deze zijn gedacht zowel aan de noordrand als aan de zuidzijde van het plangebied. Net als bij de bestemming "Wonen-1" zijn de bouwregels voor de beide locaties afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarin wordt uitgegaan van een hoogte van 5 tot 6 bouwlagen. Daarom is het bestemmingsplan bij recht een bouwhoogte opgenomen van 19 meter, hetgeen de bouw van 6 lagen toestaat. Voor het bouwblok aan de noordzijde van het plangebied wordt uitgegaan van een hoogte van 17 meter en maximaal 5 bouwlagen.

In de bestemmingsregeling is verder het aantal wooneenheden dat maximaal mag worden gebouwd opgenomen. Deze eis is in de regels verwerkt teneinde te voorkomen dat er meer woningen worden gebouwd dan op grond van het woningbouwprogramma is toegestaan. In het zuidelijk bestemmingsvlak zijn behalve de 67 "reguliere" woningen, ook 18 zorgwoningen toegestaan. Deze zijn bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen. Deze woningen vallen niet onder het woningbouwcontingent en mogen daarom ook niet worden omgezet in "reguliere" woningen.

In de bouwregels is verder rekening gehouden met de eventuele bouw van vrijstaande bijgebouwen zoals (niet-inpandige) bergingen en fietsenstallingen. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 100m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50m.

In lid 8.2.2 en 8.2.3 wordt geregeld dat sommige gebouwen en bouwwerken gebouwd moeten worden op 1 meter achter de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevels. Deze bepaling is opgenomen vanuit de grondgedachte dat de woningen hier aaneengesloten in een vierkant gebouwd worden. Alle naar de buitenzijde van het blik gekeerde gevels moeten daarom als voorgevel beschouwd worden. Ook het park, de gronden met de bestemming "Groen", moet in het licht van deze bepaling als "openbaar gebied" worden beschouwd.

Vanwege de aanbeveling uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is bij vaststelling van het bestemmingsplan de afstand tussen de Europalaanerk, direct ten noorden van het plangebied en de grens van het bouwvlak tot minimaal 30 meter teruggebracht. Een kortere afstand wordt echter niet geheel uitgesloten.

Daarvoor is dan wel noodzakelijk dat uit akoestisch onderzoek naar voren komt dat een kortere afstand niet ten koste gaat van een goed woon- en leefmilieu, eventueel in combinatie met aanvullende bouwkundige maatregelen. Om die reden is in de regels de bevoegdheid van het college opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Het aspect van het goede woon- en leefmilieu komt tot uiting in de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan o.a. de woonsituatie en de milieusituatie. Deze aspecten vergen in dit geval een akoestisch onderzoek.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de 'Algemene Afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' heeft betrekking op wijzigingen die betrekking hebben op het hele plan. Dit artikel bevat de juridische grondslag voor burgemeester en wethouders om de bestemmingen "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen-2", "Wonen-3" en/of "Verkeer-verblijf" alsmede om de bestemming "verkeer-verblijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen-2" en/of "Wonen-3". Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsplan worden aangepast om daarmee in een latere fase de bouw van woningen mogelijk te maken op de percelen waar nu nog scholen staan. Hiermee kan ook de aanpassing van het stratenpatroon mogelijk worden gemaakt.

Bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Dat betreft dan vooral de voorwaarden dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde en dat een toename van het aantal woningen moet passen binnen het door de provincie geaccordeerde woonplan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Hierbij is sprake van (een) bouwplan(nen) in de zin van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening jo. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad is daarom verplicht om hiervoor een exploitatieplan vast te stellen, behoudens indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Daar is hier sprake van omdat het verhaal van kosten is verzekerd via de uitgifte van grond.

Verder geldt dat in het geval een bouwplan mogelijk wordt gemaakt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, bij toepassing van deze bevoegdheid wordt nagegaan of er aanleiding bestaat voor het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst. In het uiterste geval zal worden overwogen om bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan vast te stellen.

Nu in dit bestemmingsplan en aanzien van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden het kostenverhaal voldoende is verzekerd, is er geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit economisch oogpunt mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de zomer van 2011 is een voorontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan had betrekking op een groot deel van de wijk Heerenveen, inclusief onderhavig plangebied en beoogde een actueel planologisch-juridisch beheerskader te bieden. Tevens beoogde dit bestemmingsplan een ontwikkelingskader te bieden voor de nieuwbouw op het terrein van het voormalig sportcomplex De Telle en omgeving.

Overeenkomstig het besluit dat de gemeenteraad heeft genomen, is een ieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie kenbaar te maken op dit bestemmingsplan. Zoals al eerder is aangegeven, heeft het bestemmingsplan hiertoe in het 2^e en 3^e kwartaal van 2011 een aantal weken ter inzage gelegen.

Als gevolg van het besluit van burgemeester en wethouders van 26 juli 2011 is de procedure voor het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" echter stilgelegd. De reden daartoe is dat er onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om de regels in de gemeentelijke bestemmingsplannen te dereguleren. Met het stilleggen van het bestemmingsplanproces wordt voorkomen dat een inmiddels vastgesteld bestemmingsplan of een bestemmingsplan dat al als ontwerp ter inzage is gelegd, weer drastisch moet worden aangepast.

De ontwikkelingsmogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen, waren ook reeds opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen-Midden".

Nu de gelegenheid is geboden om inspraakreacties kenbaar te maken op het voorontwerp-bestemmingsplan, is ook ten aanzien van het beleidsvoornemen voor de invulling van het Tellepark e.o. gelegenheid voor inspraak geboden. Dat

geldt ook voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan “Heerenveen-Midden” en wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan niet meer afzonderlijk gelegenheid voor inspraak en overleg geboden.

7.2.1 inspraak

Op 28 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan “Heerenveen-Midden” vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad ook besloten om gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ter uitvoering van dat besluit hebben burgemeester en wethouders met ingang van 24 juni 2011 via de website www.ruimtelijkeplannen.nl het digitale (voorontwerp-) bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Een en ander is aangekondigd in de Heerenveense Courant van 23 juni 2011 en tegelijkertijd ook op de website van de gemeente. Tevens is in de periodiek verschijnende wijkkrant “Middenkader” op 12 juli 2011 een publicatie over het voorontwerp-bestemmingsplan “Heerenveen-Midden” geplaatst. Een papieren versie van bestemmingsplan is met ingang van 24 juni ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de Openbare Bibliotheek. Op woensdag 20 juli 2011 is er in wijkcentrum “De Kempenaer” tussen 20 en 22 uur een inloopavond gehouden waarbij bewoners en andere belangstellenden kennis konden nemen van het nieuwe bestemmingsplan. Gedurende de periode van 24 juni tot 1 augustus is de gelegenheid geboden om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het bestemmingsplan kenbaar te maken.

7.2.2 Overleg (art 3.1.1 Bro)

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de inspectie VROM, het college van Gedeputeerde Staten en het Wetterskip overeenkomstig op 24 juni 2011 per e-mail geattendeerd op de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan “Heerenveen-Midden”.

Tevens zijn zij daarbij in de gelegenheid gesteld om over dit bestemmingsplan een overlegreactie kenbaar te maken. Tevens is op grond van het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de Regionale Brandweer in de gelegenheid gesteld om advies uit brengen ten aanzien van dit plan. Daarnaast is omdat in de nabijheid van het plangebied een spoorlijn is gelegen, ook ProRail in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren.

7.2.3 Resultaten inspraak

Naar aanleiding daarvan zijn er twee inspraakreacties ontvangen.

a. De heer J. Landman, Burgemeester Falkenaweg 11-13, 8442 KX Heerenveen, (mondeling kenbaar gemaakt op 26 juli 2011)

De heer Landman heeft aangegeven de verwachting te hebben dat door de afsluiting van de Europalaan het doorgaande verkeer allemaal over de Falkenaweg gaat rijden, waardoor het drukker wordt. Hij woont vlak bij de

rotonde Falkenaweg-Koornbeurslaan en verwacht dat hij door het drukker worden van deze wegen vanaf de woning de weg niet meer vlot kan oprijden.

Verder heeft de heer Landman aangegeven, dat hij op genoemde locatie nabij de rotonde eigenaar is van een vleesgroothandel. Op de laad- en loshaven voor zijn woning staan geregeld auto's op de laad- en loshaven, die echter niet aan het laden en lossen zijn, maar voor langere tijd in het centrum verblijven. Hierdoor kunnen vrachtauto's, die voor zijn bedrijf komen geen gebruik van de laad- en loshaven maken en moeten daardoor noodgedwongen op de rijbaan van de Falkenaweg staan. Hierdoor wordt het overige verkeer op de Falkenaweg gehinderd.

Antwoord gemeente:

De Europalaan blijft tussen de rotonde in de Koornbeursweg en Gerritsmastraat voor het autoverkeer open en wordt vanaf de Gerritsmastraat tot de Jan Mankeslaan afgesloten en als fietspad ingericht. Een deel van het merendeels bestemmingsverkeer zal nog door de woonwijk blijft rijden bijvoorbeeld via de "stille zijde" van Europalaan. Er zal ook een deel van het verkeer via Koornbeursweg-Falkenaweg gaan rijden. De Falkenaweg is gezien de functie van de weg (gebiedsontsluitingsweg) hiervoor ook geschikt.

Wanneer doorgaand verkeer door de woonwijk, (dat eigenlijk sluipverkeer is) door deze afsluiting de hoofdroute Koornbeursweg-Falkenaweg gaat kiezen, is dat positief. Dat het daardoor drukker wordt op deze wegen klopt, maar de verkeersafwikkeling zal hierdoor niet verslechteren.

De klacht van de heer Landman over het gestelde misbruik van de laad- en loshaven is gemeld bij de parkeerbeheerder P1, zodat zij op deze locatie meer gaan handhaven.

b. De heer R. Koelemeij, Burgemeester Falkenaweg 60, 8442 LE Heerenveen (per e-mail ontvangen op 26 juli 2011)

De heer Koelemeij heeft aangegeven dat op de internetsite van de gemeente Heerenveen te hebben gezien dat zijn woonperceel - Burgemeester Falkenaweg 60 -alleen een woonbestemming heeft. De heer Koelemeij meent zich te herinneren dat er in het bijgebouw bij het huis (een stenen schuur) een bedrijf(je) gevestigd mocht worden. Deze bestemming is dus verdwenen en gevraagd wordt wanneer dit is gebeurd en waarom? De stenen schuur is oorspronkelijk gebouwd als schilderswerkplaats die er tot 1974 heeft gezeten. De heer Koelemeij merkt op graag deze bedrijfsbestemming terug willen zien in het nieuwe bestemmingsplan Heerenveen – Midden.

Antwoord gemeente

Reeds in het geldende bestemmingsplan "Heerenveen-Midden", dat op 27 augustus 1990 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het perceel burgemeester Falkenaweg 60 een bestemming "Woondoeleinden". Ten opzichte daarvan biedt het nieuwe bestemmingsplan "Heerenveen-Midden 2011" geen veranderingen. Als het pand al ooit een bedrijfsbestemming heeft gehad, dan is deze uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 1990 verdwenen, waarschijnlijk omdat op dat moment ter plaatse al langere tijd geen bedrijvigheid meer plaatsvond.

In het geldende bestemmingsplan is echter niet alle bedrijvigheid uitgesloten. Zo is op grond van het geldende bestemmingsplan wel beroepsuitoefening-aan-huis toegestaan. Daarbij moet gedacht worden aan een artspraktijk, een advocaat, een accountant of iets dergelijks. Daarvoor mag een beperkt gedeelte van de woning (in ieder geval minder dan 30%) worden gebruikt.

In het nieuwe bestemmingsplan is deze regeling verfijnd. In het plan is een lijst opgenomen van beroepen en bedrijven die in een woning mogen worden uitgeoefend, mits –kort gezegd – het ruimtebeslag niet meer bedraagt dan 30% van de begane grond van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) met een maximum van 50m².

Bedrijvigheid die verder gaat dan op deze lijst staat genoemd, vindt de gemeente niet passend. Het gebied is in overwegende mate een woongebied en bedrijvigheid die verder gaat dan op de lijst staat genoemd, gaat daarom vanwege hinder en overlast slecht samen met de woonfunctie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit daarom niet wenselijk.

7.2.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

a. Inspectie VROM

De inspectie VROM heeft gereageerd per brief van 1 augustus 2011. Daarin geeft de inspectie aan dat het bestemmingsplan “Heerenveen-Midden” gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, de betrokken Rijksdiensten aanleiding heeft tot het maken van een opmerking over het LPG-tankstation aan de Oranje Nassaulaan. (*Nationaal Belang 9: Milieukwaliteit en externe veiligheid*)

Volgens de inspectie wordt in de toelichting aangegeven dat ten aanzien van de doorzet van het LPG-tankstation gerekend is met een doorzet van 500m³. Uit de professionele risicokaart blijkt echter dat het LPG-tankstation een vergunde doorzet heeft van 999m³. De inspectie verzoekt daarom om ofwel te rekenen met een doorzet van 999m³ dan wel om de milieuvergunning aan te passen.

Reactie gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan is ten onrechte niet vermeld dat er twee berekeningen zijn uitgevoerd naar het groepsrisico van het LPG-tankstation. Behalve een berekening met een doorzet van 500m³, is er ook een berekening uitgevoerd met een doorzet van 1.000m³. In de beide gevallen wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico echter niet overschreden. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd

b. College van Gedeputeerde Staten van Fryslân

Gedeputeerde Staten (GS) hebben gereageerd per brief van 19 juli 2011. Daarin hebben GS aangegeven dat de provinciale belangen aanleiding geven tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouw (categorie 2)

GS constateren dat het aantal woningen dat het bestemmingsplan toestaat voor zowel het Tellegebied als de lokaties van de beide scholen, het woningbouwprogramma met 18 woningen overschrijdt. GS gaan er van uit dat dit zal worden verdisconteerd in het totale woningbouwprogramma voor de gemeente. GS verwijzen daarbij naar het bepaalde in de verordening Romte.

Milieuzonering (categorie 3)

Het gestelde in de toelichting over de mogelijkheden voor bedrijven in categorie 1 en categorie 2 wordt niet in de regels tot uitdrukking gebracht. GS adviseren om het gestelde in de toelichting en de regels met elkaar in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de opmerkingen van GS aangaande het woningbouwprogramma, is de veronderstelling juist dat een eventuele overschrijding van het woningbouwprogramma elders zal worden verdisconteerd. Een overschrijding van het woningbouwprogramma wordt overigens niet verwacht. Daarbij merken burgemeester en wethouders nog op dat op dit moment nog onzeker is of en zo ja wanneer de beide schoollocaties bebouwd zullen worden. Daarom is er voor gekozen om deze ontwikkeling aan een wijzigingsbevoegdheid te verbinden. Om te voorkomen dat een overschrijding van het woningbouwprogramma plaatsvindt, zullen wij aan deze wijzigingsbevoegdheid een extra voorwaarde verbinden welke inhoudt dat de wijziging moet passen binnen een door de provincie geaccordeerd woningbouwprogramma. Verder zal ten aanzien van de milieuzonering het gestelde in de toelichting en in de regels met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

c. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslan heeft per e-mail van 21 september 2011 op het bestemmingsplan gereageerd. Daarin heeft het Wetterskip aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

d. ProRail

Prorail heeft niet op het bestemmingsplan gereageerd.

7.2.5 Advies Regionale brandweer

De Regionale Brandweer heeft per brief gedateerd 5 augustus 2011 advies uitgebracht. Dit advies zal als bijlage worden opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit advies heeft de Regionale Brandweer geconstateerd dat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft en enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

In het plangebied en in de directe nabijheid daarvan liggen de volgende risicobronnen:

- *LPG Tankstation*

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation, met een doorzet van maximaal 999m³. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 150 meter rond dit tankstation. Er is geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, wel moet er nog een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. De brandweer verwacht geen knelpunten ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

- *het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Er geldt voor de A 32 ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen een toetsingsafstand van 200 m. Deze zone loopt alleen in het meest zuidoostelijke gedeelte over het plangebied heen en leidt verder niet tot knelpunten. Over de spoorlijn vindt in principe geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen.

- *Aanpassing risicokaart*

De brandweer wijst er op dat wanneer er woningen gebouwd gaan worden op de plaats waar nu nog twee scholen staan, de risicokaart aangepast moet worden. Het bevoegd gezag is hiertoe verplicht binnen 6 maanden na de feitelijke wijziging.

- *Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

De brandweer Heerenveen heeft aangegeven dat er ten aanzien van de bestrijdbaarheid geen knelpunten worden verwacht. Thans is de aanwezigheid van secundair bluswater een aandachtspunt, maar dat wordt in het najaar van 2011 opgelost door de aanschaf van een DLS blussysteem. Binnen de verschillende invloedsgebieden komen verder geen grote groepen verminderd zelfredzame personen voor.

Adviezen

Daarnaast heeft de Regionale Brandweer de volgende adviezen uitgebracht:

- Een verantwoording van het groepsrisico op te stellen;
- Het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de verbeelding aan te geven (o.a. als signaleringsfunctie naar toekomstige ontwikkelingen);
- Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid binnen wro-zone 1, de risicokaart aan te passen aan de nieuwe situatie;

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. Daarbij zal het advies van de Regionale brandweer worden betrokken.

De strekking van het invloedsgebied zal niet op de verbeelding worden opgenomen. Hoewel wij het belang van een goede signalering onderkennen, menen wij dat een verbeelding van het bestemmingsplan niet bedoeld is voor het opnemen van niet-juridische informatie. Zodra de functie van de school is beëindigd, zal de risicokaart worden aangepast.

