

# Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan  
Heidemeer 2015



**Gemeente Heerenveen  
bestemmingsplan  
Heidemeer 2015**

<b>status</b>	<b>vastgesteld</b>
<b>datum</b>	<b>21 maart 2016</b>

## **TOELICHTING**

<b>1.</b>	<b>AANLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangrens	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	Historische ontwikkelingen	7
2.2	Ruimtelijk-functionele structuur van het plan	7
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
<b>4.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieuhinder	21
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Water	29
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Bodem	31
<b>5.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN</b>	<b>32</b>
5.1	Algemene uitgangspunten	32
5.2	Uitgangspunten ruimtelijke hoofdstructuur	32
5.3	Uitgangspunten functionele structuur	32
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET</b>	<b>34</b>
6.1	Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	34
6.2	Toelichting planregels en bestemmingen	35
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>44</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

## **REGELS**

## 1. AANLEIDING

### 1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) wordt de bestemming van gronden in een bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van een bestemmingsplan telkens opnieuw vastgesteld.

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2006 het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 2006 en is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 13 december 2006.

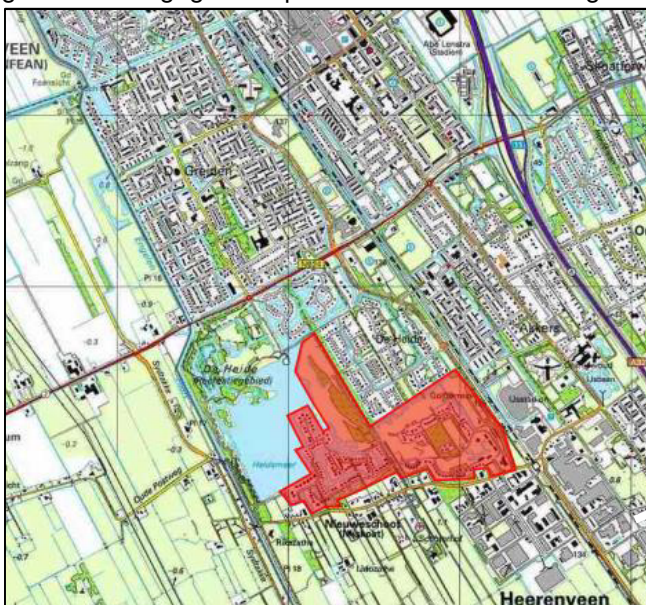
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, tweede lid, van de Wro dient de bestemming van gronden in dit plangebied uiterlijk op 14 maart 2016 opnieuw te worden vastgesteld. Daarom is het nodig om voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende document voorziet daarin. Het vervangt het geldende bestemmingsplan 'Heidemeer 2005'.

### 1.2 Karakter van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend bedoeld als planologisch beheerskader. Dat wil niet zeggen dat er in het geheel geen ontwikkelingen mogelijk zijn. In het plangebied vallen wel in beperkte mate planologische relevante ontwikkelingen te verwachten. Het gaat daarbij mogelijkheden voor het uitbreiden van woningen en het plaatsen van bijgebouwen bij woningen. Ook is rekening gehouden met een uitbreiding van het bestaande hotel.

### 1.3 Plangrens

De grens van dit bestemmingsplan is grotendeels gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005'. Ter hoogte van de Rotstergaastweg is de plangrens aangepast aan het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuweschoot'. Het plangebied is aangegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1 plangebied

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren voor het bestemmingsplan relevant zijn. Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de conclusies die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien: dat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die in het bestemmingsplan vertaald zijn. In hoofdstuk 6 wordt toegelicht hoe deze beleidsuitgangspunten juridisch in het bestemmingsplan zijn vertaald. In hoofdstuk 7 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 Historische ontwikkelingen**

De ontwikkeling van de wijk Heidemeer gaat terug tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Sport- en Recreatiecentrum Thialf" door de gemeenteraad van Heerenveen op 22 juni 1987. Dit bestemmingsplan beoogde onder meer de ontwikkeling van een verblijfsrecreatief complex met bijbehorende voorzieningen in de nabijheid van de Thialf-ijsbaan. Het bestemmingsplan werd destijds gemaakt om, in aansluiting óp en ter ondersteuning ván de ijsbaan Thialf, een grootschalig recreatief verblijfscomplex met 600 recreatiebungalows aan de westkant van De Zanden te realiseren. Het plan voor een grootschalig bungalowpark met bijbehorende voorzieningen, bleek na een aantal jaren in de oorspronkelijke opzet niet realiseerbaar. Aan het begin van de jaren '90 werd het initiatief nieuw leven ingeblazen. Hiervoor werd in 1992 de Partiële herziening van het bestemmingsplan Sport- en Recreatiecentrum Thialf vastgesteld. Blijkens de toelichting op het plan werd gedacht aan de realisering van ongeveer 220 bungalows, circa 100 appartementen en circa 40 hotelkamers.

De uiteindelijke feitelijke ontwikkeling is anders geweest dan destijds in het bestemmingsplan van 1987 en de herziening daarvan in 1992 was voorzien. Er is in vergelijking met de oorspronkelijke opzet sprake geweest van een vrij fundamentele koersverandering. De veranderde marktsituatie maakte een herbezinning noodzakelijk over de verhouding tussen verkoop voor permanente én recreatieve bewoning. Dat heeft er toe geleid dat het gebied zich nu manifesteert als een permanent woongebied, met de golfbaan, de recreatieplas en het hotel als belangrijke recreatieve elementen. Het woningenproject is tussen 1995 en 2001 gerealiseerd in twee fasen: de 1e fase (de "Golf fase"), gelegen rond het golfterrein en de 2e fase (de "Waterfase"), waarbij het overgrote deel van de woningen aan het water is gelegen.

In maart 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormde de planologisch-juridische verankering van de eerdere ingezette koerswijziging. Ten opzichte van de eerdere plannen voorzag dat bestemmingsplan nog in de bouw van drie extra woningen teneinde de financiële gevolgen vanwege het eerder wegvallen van de subsidies deels te compenseren.

Op dit moment is het bestemmingsplan uit 2005 bijna 10 jaar oud en daarmee als gevolg van de wettelijke vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening van 2008 toe aan een actualisering. Uitgangspunt is het vastleggen van de huidige bestaande juridisch-planologische situatie.

### **2.2 Ruimtelijk-functionele structuur van het plan**

De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van het gebied wordt vooral bepaald door de groen- en waterstructuur, de bebouwingsstructuur en de verkeersstructuur. Deze aspecten worden hieronder nader toegelicht.

#### **2.2.1 De groen- en waterstructuur**

Het plangebied behoort in groter landschappelijk verband tot het gebied tot de zuidelijke woudontginningen. Algemene kenmerken van deze zuidelijke woudontginningen zijn:

- doorgaande bewoningsassen met haaks daarop een opstrekend verkavelingspatroon;

- doorlopende kavels, die parallel liggen aan de stroomdalen langs deze assen;
- kleinschalig landschap door de (verspreide) aanwezigheid van hakhoutwallen en boomwallen, elzensingels en beboste percelen, afgewisseld met plaatselijke doorzichten.

De overwegend noord-zuid lopende structuur van het weidelandschap komt terug in de hoofdopzet van het plan. Belangrijk daarin zijn enkele – in noord-zuid richting liggende - houtwallen en bospercelen. Met name centraal in het plangebied loopt noord-zuid een brede strook met een waterloop en ter weerszijden boomwallen, uitlopend in een breder bosperceel. In het oostelijke plandeel ligt het bosje Struikheide, alsmede enkele boomwallen en -singels.

#### *Waterstructuur*

In de waterstructuur van het gebied neemt de centraal gelegen waterplas, het Heidemeer met bijbehorende randzones (strandjes, groenzones, e.d.), een wezenlijke plaats in. Hoewel de waterplas zelf niet in het plan is meegenomen - het Heidemeer maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Heerenveen – De Heide' waarop ook de noordelijke plangrens is afgestemd - is de waterplas wél het gegeven geweest waaromheen het woongebied Heidemeer is ontwikkeld.

Het Heidemeer is een openbaar toegankelijk en voor de plaats Heerenveen belangrijk recreatiegebied, dat bovendien landschappelijk waardevol is. Aansluitend op de kenmerken van dit gebied, is de woningbouw verdeeld over schiereilandjes, waarbij de oeveranden 'golvend' zijn weergegeven en de woningen georiënteerd zijn op het water.

#### *Groenstructuur*

Voor wat betreft de groenstructuur is de 9 holes-golfbaan het meest bepalende element in het gebied. Niet alleen functioneel, maar ook door zijn bijdrage aan de groene hoofdstructuur, is dit element van belang. In de groenstructuur zijn voorts de aanwezige bosjes en houtwallen, zoals ook in de inleiding aangegeven landschappelijk bepalende onderdelen. De bosgebieden en aanwezige houtwallen en houtsingels zijn om die reden in het gebied ook volledig gehandhaafd en worden dan ook via het bestemmingsplan beschermd.

Meer specifiek komen in het plangebied een tweetal bijzondere landschapselementen voor. Het betreft een dobbe en een pingo. Een dobbe wordt omschreven als een al dan niet met water gevulde, soms door een wal omgeven laagte in het deklandschap; een pingo is een kuil of terreinverlaging die na de IJstijd is ontstaan door het smelten van een in de ondergrond aanwezige ijsmassa. Op de verbeelding is met de aanduiding 'landschap' de ligging weergegeven. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat voor ophogen, afgraven en egaliseren van gronden een aanlegvergunning nodig is, alvorens een werk kan worden uitgevoerd.

### **2.2.2 De bebouwingsstructuur**

#### *Bebouwingsstructuur van het woongebied*

De bebouwingsstructuur van het woongebied wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande en op een aantal locaties halfvrijstaande woningen. De woningen zijn op ruime kavels gebouwd. Oogmerk bij de situering van de kavels is een optimale bewoningssituatie, met een oriëntatie op groen en water. Bij de ontwikkeling van het gebied zijn een aantal verschillende woningtypen gerealiseerd. Deze hebben echter hun hoofdvorm als gemeenschappelijk kenmerk: ruime panden, laagbouw in 1-1½

bouwlaag met een kap en met flauwe dakhelling. Daarbij is sprake van een kwalitatief hoogwaardige uitvoering. In een zelfde wijze van uitvoering, maar met een hogere goothoogte (twee bouwlagen met een kap) zijn er daarnaast in de 'Golf fase' nabij de Struikheide en aan de zuidkant van de Heidemeer een aantal woningblokken van het type twee-onder-één-kap gerealiseerd.

#### *De bebouwing van het hotel met omliggende functies*

Het hotel 'Heidehof' kent een markante situering op de hoek van De Zanden en de Rotstergaastweg en ligt ruim in het groen in aansluiting op de totale groenstructuur van het gebied (waaronder de golfbaan). Naast het hotel en bijbehorende voorzieningen zijn hier vijf appartementenblokken van ieder zestien appartementen en tien appartementen in de vorm van een torentje gerealiseerd. In het verlengde van de westelijke appartementen ligt een klein complex van acht halfvrijstaande woningen. Deze woningen markeren de overgang van de appartementen naar de meer westelijk gelegen vrijstaande woningen.

Algemeen geldt dat het hotel en de appartementen recht doen aan het bijzondere karakter van het gebied. Dit komt tot uiting in de aanwezigheid van veel ruimte, de fraaie groene randen en de lange zichtlijnen. Het hotel en de appartementen zijn als een ruimtelijk samenhangend geheel ontwikkeld. Daarbij zijn de appartementencomplexen het dichtst bij het hotel wat teruggerooid ter versterking van de oriëntatie op het hotel. De appartementen zijn zelfstandige complexen in het groen en bij het water. Er is ook ruimte vrijgehouden voor parkeren, bergruimtes en garageboxen op afzonderlijke terreinen achter de appartementen. Uitgangspunt is geweest om de garageboxen zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken door een enigszins verdiepte aanleg.

Het hotel en de appartementen worden via een eenvoudige rondgaande lus aangesloten op de hoofdontsluiting. De meer westelijk gelegen woningen worden via een tweede lus ontsloten (Golfpad). Beide lussen zijn via een fiets-/voetverbinding aan elkaar gekoppeld. Westelijk van het hotel is een complex tennisbanen aangelegd, met daaromheen een landschappelijke aanplant.

#### *Bebouwing in de randzone*

Met het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' is nog de bouwmogelijkheid voor drie woningen langs de zuidrand van de Heidemeer planologische vastgelegd. Deze mogelijkheid is met dit plan overgenomen. In ruimtelijke zin sluiten deze woningen aan bij de zuidelijke randbebouwing van het Heidemeer, dwz. vrijstaande woningen op ruime kavels. Ten opzichte van de woningen aan de Rotstergaastweg is een ruime afstand aangehouden en afscherming in de vorm van een randsloot en afschermende beplanting gerealiseerd.

### **2.2.3 De verkeersstructuur**

De ontsluiting van het woongebied Heidemeer verloopt voor het gemotoriseerd verkeer via één centrale wijkontsluitingsweg, Heidemeer genoemd, die het zuidwestelijke plandeel aansluiting met De Zanden geeft. De Zanden maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van Heerenveen. Op de centrale ontsluitingsweg sluiten woonstraten aan met slechts een functie voor de aanliggende woningen. Zowel de straat Heidemeer als de woonstraten hebben overigens alleen een functie voor het bestemmingsverkeer, zodat de verblijfsfunctie duidelijk voorop staat. Parkeren vindt op eigen terrein bij de woningen plaats en bij de appartementencomplexen in de vorm van garageboxen. De ontsluiting van het hotel vindt plaats via de Golfaan.



De ontsluiting voor het langzame verkeer vindt plaats in combinatie met de centrale ontsluitingsroute. Verder lopen rond het hele terrein van de waterplas paden voor wandelaars en fietsers. Ook zijn er langzaamverkeersverbindingen met de Rotstergaastweg en met het recreatiegebied De Heide.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Provinciaal beleid**

In de Wet ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch beleid en juridisch bindende regels. Op provinciaal niveau komt dit onderscheid tot uitdrukking in het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat bindende regels over de provinciale belangen. In het bestemmingsplan moet hier rekening mee worden gehouden.

##### **3.1.1 Streekplan Fryslân**

Primair uitgangspunt van het Streekplan 'Om de kwaliteit van de romte (2007)' is zorgvuldig gebruik van de ruimte. Eén van de instrumenten om dit te bereiken is het streven om 30% - 40% van de toename van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied te realiseren en in nieuwe woongebieden een woningdichtheid te hanteren van minstens 15 woningen per hectare.

De kern Heerenveen wordt in het streekplan gezien als één van de stedelijke centra in de provincie. Het streekplan zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke centra en de bijbehorende stedelijke bundelingsgebieden. Het streekplan biedt voor de bundelingsgebieden ontwikkelingsruimte om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is.

Provincies hebben de ruimte om in te spelen op de nieuwe dynamiek in de detailhandel, maar nieuwe winkelvevestigingen mogen niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in de wijkwinkelcentra en binnensteden. In Fryslân ligt het gemiddelde aanbod aan winkelvloeroppervlakte in de detailhandel per inwoner hoger dan in heel Nederland. Daarnaast ligt de gemiddelde vloerproductiviteit (= omzet per m<sup>2</sup>) lager dan het landelijk gemiddelde. Dit tast niet direct de bestaande detailhandel aan, maar het betekent wel dat, in combinatie met een relatief lager gemiddeld inkomen per inwoner, een langzaam groeiende bevolking in Fryslân en een dalend marktaandeel van de detailhandel in de totale bestedingen, er geen grote ruimte aanwezig is voor een uitbreiding van het detailhandelsaanbod.

Met haar vestigingsbeleid voor werkfuncties en voorzieningen streeft de provincie naar:

- economische structuurversterking met een provinciaal werkgelegenheidsniveau dat overeenstemt met het landelijke gemiddelde;
- een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland;
- een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van functies en de ontsluiting van locaties zodat de mobiliteit wordt beheerst;
- een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede milieukwaliteit;
- voor de markt herkenbare en bruikbare vestigingslocaties.

Dit betekent dat er een goede afstemming nodig is tussen vestigingscondities van functies en kenmerken van locaties. Voor de verschillende werkfuncties wordt onderscheid gemaakt tussen vestigingsmogelijkheden naar typen kernen en vestigingsmogelijkheden binnen kernen, waarbij vooral gemeenten aan zet zijn.

De verschillende werkfuncties (bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen) hebben verschillende vestigingscondities wanneer wordt gelet op de ruimtelijke consequenties zoals ruimtebeslag, verkeersaantrekkende werking, milieuhinder, onderlinge versterking van functies, ruimtelijke uitstraling en mogelijkheden van schaalvoordelen en kennisuitwisseling. De provincie streeft ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluiten bij de kernenstructuur.

### 3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening "romte" bevat bindende regels. In het bestemmingsplan moet met deze regels rekening worden gehouden. Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Op grond van een aantal ontwikkelingen was een aanpassing van de bestaande verordening uit 2011 noodzakelijk. Deze aanpassing is vanwege de vele aanpassingen gegoten in de vorm van een integrale herziening.

De nieuwe verordening bevat nieuw tussentijds vastgesteld beleid van Provinciale Staten betreffende de grondgebonden veehouderij en 'Grutsk op 'e Romte'. De aanpassing van de bepalingen inzake de recreatie leiden impliciet tot een nuancering van dat beleidsonderdeel van het streekplan. Ook zijn, anticiperend op het definitieve beleid inzake windturbines, enkele aanvullende bepalingen opgenomen inzake het opschalen van bestaande turbines. Op grond van de Verordening Romte moet de vestiging van nieuwe woningen in principe beperkt blijven tot het bestaande stedelijke gebied. Verder worden bijvoorbeeld regels gegeven omtrent de vestiging van nieuwe detailhandel en is onder meer aangegeven dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan moet worden aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke (zie paragraaf 4.2.5).

## 3.2 Gemeentelijk beleid

- *Structuurplan (1993)*

Het Structuurplan voor de plaats Heerenveen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993, bevat het ruimtelijk beleid voor de plaats Heerenveen voor een periode van 10 tot 15 jaar. Het gebied De Heide is in het Structuurplan aangegeven als recreatiegebied. Het gebied rond de waterplas het Heidemeer werd aangemerkt als onderdeel van de grote groene ruimte met intensiveringszones. Deze zones gaven globaal gesproken een indicatie van de bebouwing in het gebied en wel aan de zuidzijde van de waterplas. Over het woongebied Heidemeer, toen nog bedoeld voor recreatiewoningen, werd gezegd dat dit bij zou dragen aan de versterking van de verblijfsrecreatie, met het oog ook op de bijbehorende voorzieningen als bijvoorbeeld een golfbaan. Beide delen zijn intussen gerealiseerd, waarbij echter geen recreatiewoningen maar, zoals inmiddels wel bekend, permanente woningen zijn gebouwd.

- *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005)*

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2005, staan de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende vijf tot tien jaar. Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoersbeleid voeren. Hoofddoelstellingen zijn het vergroten van de verkeersveiligheid, het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van het (leef)milieu.

Het GVVP is kader voor het verkeersbeleid en de te treffen maatregelen. Er is een verkeersmodel voor Heerenveen ontwikkeld waarin de verkeersintensiteiten van het jaar 2000 zijn aangegeven en waarin een verwachting van de intensiteiten voor 2015 is gegeven.

Bij de uitwerking van de hoofddoelstelling geldt, dat ten aanzien van het vergroten van de verkeersveiligheid, de principes van Duurzaam Veilig worden gehanteerd. Dit is een fundamentele aanpak die tot doel heeft een zodanig verkeerssysteem te realiseren dat de kans op een (letsel)ongeval zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

Vanuit de hoofddoelstelling, zoals deze hierboven is omschreven, vloeit onder meer voort dat het bestaande wegennet wordt ingedeeld en ingericht volgens de principes van "Duurzaam Veilig". Alle wegen in het plangebied zijn daarbij aangemerkt als erf-toegangsweg, met uitzondering van De Zanden en de Rotstergaastweg (gebiedstoe-gangsweg categorie A).

- *Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Heerenveen 2015-2020*

Op 18 mei 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Heerenveen 2015-2020. Het uitvoeringsprogramma beschrijft diverse streefbeelden. In deze streefbeelden is omschreven hoe we de toekomst in Heeren-veen zien. Omdat het niet realistisch is om voor alle streefbeelden ook doelstellingen en maatregelen te formuleren is vervolgens focus aangebracht rond die onderwer-pen, waarvan wij denken dat we de komende jaren meters kunnen maken.

De gemeente zet zich voor een aantal thema's (pro-)actief in, met daarnaast onder-werpen waar de samenleving een leidende rol heeft en de gemeente meer op af-stand is. Naast focus is verdergaande samenwerking essentieel om de ambities rond duurzaamheid te bereiken. De Gemeente Heerenveen werkt vanuit de gedachte dat door slim combineren en aanbrengen van samenhang in verschillende initiatieven meer bereikt kan worden dan de som der delen. In de huidige tijdsgeest van bezuini-gingen en dereguleren zien we een beweging waarin de samenleving – burgers en bedrijven- meer zelf aan de slag gaan. Een en ander is nader uitgewerkt in het Uit-voeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2020.

De komende beleidsperiode is vooral aandacht voor duurzame thema's als energie, 'cradle to cradle', duurzaam bouwen, mobiliteit, inkoop, biobased economy en inno-vaties. Water en groen zijn vooral relevante thema's voor zover ze gelinkt zijn aan klimaatverandering. Afval, of 'grondstof' en het sluiten van kringlopen, is een zeer re-levant thema. De projectmatige aanpak waarbij de gemeente snel kan inspelen op ontwikkelingen, blijft in de komende planperiode gehandhaafd.

Samengevat ligt de focus van het uitvoeringsprogramma op de volgende thema's en zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. *Mienskip:*
  - wonen (hierna verder toegelicht);
  - onderwijs: het (blijvend) verankeren van duurzaamheid, energie en water in schoolprogramma's in onze gemeente;
  - lokale initiatieven: in 2020 hebben alle dorpen lokale en kleinschalige initia-tieven gerealiseerd of zijn daarmee bekend;
2. *Bedrijven en economie:*  
biobased economy en duurzame energie: meer banen voor onze inwoners door het aantrekken van bedrijven, behoud van de bestaande bedrijvigheid in onze gemeente, samenwerking met onderwijs en actief sociaal beleid;
3. *Voorbeeldfunctie eigen organisatie:*  
een duurzame eigen organisatie.

De doelstellingen op het gebied van wonen en daarmee relevant voor dit plangebied zijn bijvoorbeeld:

- Het stimuleren van het energiezuinig maken van koop- en huurwoningen in onze gemeente. Hierbij richten we ons op de minst energiezuinige woningen in Heerenveen. We werken op verschillende sporen: huur en koopwoningen, stapsgewijze aanpak van de woning en naar 'Nul op de Meter' (energieneutraal). Ons doel is dat maatregelen zo uitgevoerd worden dat deze in de toekomst geen belemmering zijn om een woning energieneutraal te maken.
- Het stimuleren van energieneutrale renovatie van huur- en koopwoningen (Nul op de Meter).
- Het voeren van communicatiecampagnes, met als doel klimaat, duurzaamheid en energie bij onze inwoners onder de aandacht te houden.

Daarnaast gaat het uitvoeringsprogramma ook in op het vasthouden aan de huidige kwaliteit van onze leefomgeving als minimale kwaliteit en uitgangspunt bij ontwikkelingen en wijzigingen. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan licht (tegengaan van lichthinder), geluid, bodem en veiligheid, de aanwezigheid van groen en luchtkwaliteit.

- *Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied De Heide*

Op 20 april 2009 heeft de gemeenteraad de "Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied De Heide" vastgesteld. Aanleiding voor het vaststellen daarvan was enerzijds dat er veel verzoeken bij de gemeente binnenkwamen om planologische medewerking te verlenen aan diverse initiatieven of activiteiten in het recreatiegebied. Aan de andere kant was er ook een aantal klachten over het gebied. Deze hadden vooral betrekking op de sociale veiligheid en overlast.

Deze Ontwikkelingsvisie begint met een analyse van de bestaande situatie waarin de plaats van De Heide als recreatiegebied in Heerenveen, de gesignaleerde kwaliteiten en de knelpunten worden benoemd. Conform de opdrachtverlening, en om de gedachtenvorming te stimuleren, is een vijftal scenario's uitgewerkt waarlangs verdere ontwikkeling van het gebied denkbaar zou zijn. Hierbij zou met name de mogelijke horecaontwikkeling bepalend zijn voor de beleving van het gebied en de maatregelen die daarmee annex zijn.

De vastgestelde Ontwikkelingsvisie gaat uit van de veronderstelling dat het gebied, conform de hoofdlijn van het vigerende bestemmingsplan, blijvend wordt beschouwd als een gebied voor de lokale en regionale recreatieconsument, in een natuurlijke omgeving. Dit ontwikkelingsvoorstel is in hoofdlijnen als volgt omschreven:

- in de eerste plaats veel aandacht geven aan het verbeteren van bestaande infrastructuur in het recreatiegebied op het gebied van wandelen, fietsen en strandrecreatie;
- mogelijkheden scheppen voor een horecavoorziening op middenschaal: een duidelijk hoger niveau dan de bestaande snoep- en ijskiosk, maar zonder daarbij de relatie met de bestaande recreatie- en natuurkwaliteiten van het gebied uit het oog te verliezen;
- reguleren van vaarrecreatie en benutten van de combinatiemogelijkheden van vaar- en dagrecreatie door het aanleggen van een passantenhaven.

De visie voorziet verder in het aanbrengen van een onderverdeling van het gebied in vier zones:

<b>Zone 1 Strand, parkeren en voorzieningen</b>
In deze zone voorziet de visie in een uitbreiding van het strand en de bouw van een horecapunt paviljoen. Dit laatste onderdeel is overigens niet op een specifieke locatie gedacht. Deze zone is verder geschikt voor allerlei dagrecreatieve voorzieningen.
<b>Zone 2 Kleinschalig watergebied</b>
Volgens de visie behoeven hier geen ingrepen te worden gepleegd. Wel kan de Rottumerweg ter hoogte van de brug over de Van Engelenvaart worden heringericht om daarmee een veilige oversteekplaats te creëren in de fiets- en wandelroute van De Greiden naar het recreatiegebied.
<b>Zone 3 Entree langs de Rotstergaastweg</b>
De visie spreekt zich uit voor de aanleg van een pleintje met bankjes bij de brug en een veilige aansluiting van het fiets- en voetpad alsmede de aanleg van een parkeerterrein met ongeveer 25 parkeerplaatsen.
<b>Zone 4 Langs de Van Engelenvaart</b>
De visie oppert om de mogelijkheid te onderzoeken het aantal passantenplaatsen uit breiden en voorzieningen toe te voegen. Ook ten aanzien van voorzieningen bestaan meerdere opties.

- *Strategische Woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)*

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, waren 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 haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 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 o.a. het provinciaal beleid en het Woonconvenant 2009- 2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een vijftal 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 woningen wordt teruggebracht en er wordt ingezet in 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. Het voorliggend bestemmingsplan is echter een conserverend beheersgericht plan, waarmee bestaande woningen vastgelegd worden en geen nieuwe woningen mogelijk ge-

maakt worden. Derhalve wordt hier verder niet ingegaan op de inhoud van het huidige woningbouwprogramma.

- *Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2016)*

In 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 in 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 is het van belang dat cultuurhistorie een steeds belangrijkere 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 overwegen 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 bouwvergunning aanvragen 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 aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

In het kader van de harmonisatie van het beleid (i.v.m. de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2014) is het in 2010 vastgestelde beleid voor het cultuurhistorisch erfgoed onder de loep genomen. Op 21 december 2015 is vervolgens de Nota Cultuurhistorisch erfgoed opnieuw, ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

- *Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis (2009)*

Op 7 december 2009 heeft de gemeenteraad het thematisch bestemmingsplan 'Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis' vastgesteld. Met de vaststelling daarvan is het beleid ten aanzien van erfbebouwing, het gebruik van bijgebouwen en de mogelijkheid van beroepsuitoefening geactualiseerd.

*Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:*

Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m<sup>2</sup> toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg.

Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>. De afstand ten opzichte van de voorgevel bedraagt ten minste 1 meter.

*Beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:*

Op grond van het beleid is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond bedragen, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

*Logiesverstrekking:*

Behalve beroepsuitoefening-aan-huis c.a. wordt bij (bedrijfs)woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij woningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan deze mogelijkheid worden toegestaan indien de ruimte die hierdoor wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

- *Raadsbesluit deregulering (2012)*

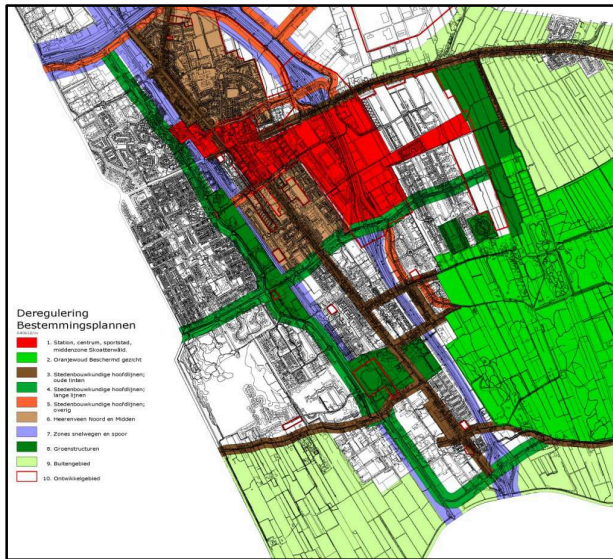
Bij besluit van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze waarop het principe van deregulering in nieuwe bestemmingsplannen en in het welstandsbeleid wordt toegepast. Aan dit raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid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

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

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. (zie ook afbeelding 2). Om deze bijzondere kwaliteiten te consolideren, is in deze gebieden meer sturing nodig.

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





Afbeelding 2 gebiedsindeling volgens gebiedsvisie (bron: raadsbesluit van 11 juni 2012)

In de niet genoemde gebieden is sprake van een basiskwaliteit. In de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen in combinatie met een laag welstandsbeleid.

Voor het welstandsbeleid geldt dat op basis van de hierboven beschreven gebiedsgerichte benadering wordt gedifferentieerd in de mate van welstandstoezicht. Afhankelijk van de kwaliteit en bijzondere kenmerken van de bebouwing is sprake van “regulier welstandstoezicht” (niveau 1), licht welstandstoezicht (niveau 2) of laag welstandstoezicht (niveau 3).

Insteek is dat per gebied bekeken wordt wat de essentiële kwaliteiten zijn en dat alleen voor deze zaken criteria worden opgesteld. In de opsomming van de bijzondere gebieden is sprake van regulier of welstandstoezicht. In de niet-genoemde gebieden is sprake van laag welstandstoezicht.

Verder gelden voor het gedereguleerde welstandsbeleid de volgende uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk ambtelijk afdoen. Voor veel voorkomende kleine bouwwerken geldt een set standaardcriteria, die ambtelijk kunnen worden toegepast;
- De achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten;
- Aanscherpen excessenregeling;
- Beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties;

Het overgrote deel van het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in een zone waaraan de kwalificatie ‘basiskwaliteit’ is toegekend. Alleen “De Zanden” ligt in een zone waaraan de kwalificatie ‘Groenstructuren’ is toegekend.

- *Welstandsnota 2016*

In de Welstandsnota 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015 is de in afbeelding 3 weergegeven visiekaart ‘De kracht van Heerenveen’ verder uitgewerkt in de ‘welstandsgebiedenkaart’ en de ‘kaart van welstandsniveaus’. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van

ontwikkelingen/wijzigingen. In de Welstandsnota is het plangebied overwegend aangemerkt als gebied waarin sprake is van niveau 3 (welstandsluwgebied).



Afbeelding 3 Gebiedsindeling Welstandsnota 2016

- *Kapbeleid Gemeente Heerenveen 2012*

Op 25 september 2012 hebben burgemeester en wethouders het kapbeleid gemeente Heerenveen 2012 vastgesteld. Dit beleid is eveneens een uitvloeisel van het streven naar deregulering. Het uitgangspunt is om met minder regels de ruimtelijke kwaliteit van woon- en leefomgeving te behouden en te beschermen. Daarbij wordt het principe, 'sturen waar nodig, loslaten waar dat kan', dat ook bij andere beleidsvelden is toegepast, aangehouden en wordt er meer gebiedsgericht gekeken. Dat wil zeggen dat er niet alleen naar individuele waarden wordt gekeken maar ook naar beschermwaardige waarden van gebieden of zones. Het kapbeleid stuurt op de bescherming van waardevolle en monumentale bomen, landschaps-/structurelementen in het landschap en potentieel waardevolle bomen. Voor op de bomenlijst aangewezen bomen is voor het kappen e.d. een omgevingsvergunning nodig. Ter bescherming van historische en landschappelijke waarden en behoud van de ruimtelijke kwaliteit zijn er meldingsplichtige gebieden aangegeven op de Groene kaart (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4 groene kaart (bron B&W besluit 25 september 2012)

Binnen deze gebieden moet altijd een melding gedaan worden voor de kap van bomen met een diameter vanaf 35 cm op 1,30 m hoogte en voor de kap en het groot onderhoud van landschapselementen. Bij landschapselementen gaat het om het structurelement als geheel, niet alleen om de (maat van) individuele aanwezige bomen. Uit deze groene kaart (afbeelding 4) blijkt dat een groot deel van het plangebied is aangewezen als meldingsplichtig gebied, besloten gebied. Voor kap en groot onderhoud van landschapselementen in dit plangebied moet dus eerst een melding worden gedaan.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening houdt met het vigerend beleid van Rijk en provincie, moet in het bestemmingsplan ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en wettelijke eisen betreffende de fysieke omgeving. In dit hoofdstuk wordt op deze eisen ingegaan en wordt aangegeven op welke manier aan deze eisen wordt voldaan.

### **4.2 Milieuhinder**

#### **4.2.1 Bedrijfshinder**

In het plangebied komt slechts in beperkte mate bedrijvigheid voor die van invloed kan zijn op het woon- en leefmilieu. Dat betreft het hotel op de hoek van De Zanden en de Rotstergaastweg en de golfbaan.

##### *Hotel*

De afstand van het hotel tot de meest nabijgelegen woningen bedraagt minimaal 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen in de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (uitgave van Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Hierin wordt voor horecabedrijven, zoals hotels, pensions, cafetaria's, snackbars en ook restaurants, een minimale afstand ten opzichte van woningen van 30 meter aanbevolen. Een zwaardere vorm van horeca – waarvoor een grotere afstand zou moeten worden aangehouden – wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

##### *Golfbaan*

Wat betreft de golfbaan is ten tijde van de realisering nagegaan op welke wijze deze het beste zou kunnen worden ingepast in het gebied, mede in verband met de nadien gerealiseerde appartementen aan de Golfbaan. Overleg hieromtrent met het NOC\*NSF (in 1998) heeft geresulteerd in een aantal inrichtingseisen voor het golfbaanterrein. Het bestemmingsplan legt niet de indeling van het terrein vast, maar biedt wel de kaders voor zaken als beplanting, water en afschermingen, zoals hekken/ballenvangers. Meer specifieke inrichtingsmaatregelen zijn via de omgevingsvergunning (milieu) geregeld.

- *bedrijventerrein Heerenveen-Zuid/Nieuweschoot*

In de directe omgeving van het plangebied is bedrijvigheid gevestigd op het bedrijventerrein Heerenveen-Zuid/Nieuweschoot. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Heerenveen-Zuid' waarin deze terreinen juridisch planologisch zijn vastgelegd, is interne zonering toegepast. In dit plan zijn de toegestane milieucategorieën beperkt van 1 tot en met 4.2. Daarbij vormt de perceelsgrens tevens de grens van de milieucategorie en is de milieuzonering afgestemd op de omliggende woonomgeving. In het algemeen is de afstand tussen Heidemeer en het bedrijventerrein daarom ook voldoende. In enkele gevallen is van oudsher bedrijvigheid aanwezig waarbij de afstand ten opzichte van de wijk Heidemeer onvoldoende is. Het betreft hier echter een bestaande situatie welke al aanwezig was ten tijde van de bouw van Heidemeer. Op het moment dat zich hier een nieuw bedrijf zou vestigen geldt de dichtstbijzijnde woonbebouwing als maatgevende afstand.

- *Bestemmingsplan Thialf en omgeving*

Aan de overzijde van de spoorlijn is het sport- en recreatiecentrum Thialf, als ook overige recreatieve voorzieningen zoals een tennis-, squash- en bowlingcentrum, een kinderparadijs en een indoor-kartcentrum gelegen. Tevens is daar een privékliniek gevestigd en biedt Thialf kantoorruimten. Voor Thialf bedraagt de richtlijnafstand tot woonfuncties 100 meter. De meest dichtbij gelegen woningen aan de Heidemeer zijn gelegen op circa 170 meter van het complex en liggen daarmee op voldoende afstand van Thialf. Voor de overige bedrijvigheid gelden kortere richtafstanden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat uit de aanwezigheid van deze bedrijven dan ook geen problemen voortvloeien.

Voor de koudevoorziening van Thialf wordt inmiddels geen gebruik meer gemaakt van ammoniak. Voor het ijsstadion is nog maar een zeer kleine hoeveelheid aanwezig (160 kg). Deze hoeveelheid levert, op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen geen risico's op voor de omgeving. Overige relevante aspecten op het gebied van externe veiligheid komen aan de orde in paragraaf 4.3.

- *agrarische bedrijven en overige functies rond de Rotstergaastweg*

Langs de Rotstergaastweg zijn enkele agrarische bedrijven en overige bedrijven gevestigd. Door de realisering van het woongebied Heidemeer en in mindere mate door het opvullen van enkele open plekken aan de Rotstergaast weg is het karakter van het gebied en daarmee de milieutechnische omgevingscategorie ter plaatse al veranderd; het gebied is stedelijk gebied en bebouwde kom van Heerenveen geworden. Met het bestemmingsplan Heidemeer 2005 is reeds geconstateerd dat bedrijven niet beperkt werden in hun vergunde ruimte. Aangezien het nu voorliggend bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarmee geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, kan geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van aan de Rotstergaastweg aanwezige bedrijvigheid. Andersom strekken de milieuhindercontouren van bedrijven aan de Rotstergaastweg zich niet uit tot over het plangebied Heidemeer.

#### **4.2.2 Wegverkeerslawaai**

De Wet geluidhinder stelt regels aan de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere *nieuwe* geluidsgevoelige functies mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. Voor wegen die als 30 km/h-zone zijn aangewezen, geldt geen wettelijke voorkeursgrenswaarde. In dergelijke gevallen hoeft niet aan de voorkeursgrenswaarde te worden getoetst. Binnen het plangebied is een 30 km/h-zone van kracht.

Opgemerkt kan worden dat naar De Zanden toe, alleen de meest oostelijke appartementencomplexen niet aan de voorkeursgrenswaarde vanuit de Wet geluidhinder hebben kunnen voldoen. Hiervoor is destijds voorafgaand aan de totstandkoming een ontheffingsprocedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd. Voor het overige komen er geen geluidgevoelige functies voor (het hotel is geen geluidsgevoelige functie).

#### **4.2.3 Railverkeerslawaai**

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Leeuwarden-Meppel. De Wet geluidhinder stelt ook regels aan de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere *nieuwe* geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege het spoorwegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde op de gevel van geluidsgevoelige objec-

ten bedraagt 55 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zodat daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Destijds is voor de bouw van de drie appartementengebouwen een hogere grenswaarde spoorweglawaai vastgesteld, aangezien de geluidsbelasting hoger was dan de toenmalige voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A).

#### **4.2.4 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 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 uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt op een afstand van meer dan 2 kilometer, terwijl de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszone ('De Deelen') meer dan 4 kilometer van het plangebied verwijderd ligt. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend voorzien in de actualisering van de bestemming van de betreffende gronden. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.

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, ontheffing (of gedragscode) van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Gelet op het karakter van het gebied (een redelijk intensief bebouwde wijk) zijn er geen aanwijzingen dat zich in het plangebied soorten bevinden die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Dat neemt echter niet weg dat wel moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de Flora- en Faunawet.

#### **4.2.5 Archeologie**

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. Het verdrag van Valletta is verwerkt in de Monumentenwet 1988.

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwe-



zigheid van archeologische 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.

- *Advies periode Steentijd-Bronstijd*

Het grootste deel van het plangebied heeft in de FAMKE de kwalificatie “Steentijd: karterend onderzoek 1”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. Ook is er een gebied dat is aangemerkt als “Quick-scan”. Van dit gebied wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een quick-scan te verrichten. Tenslotte is ook een deel als ‘water’ aangemerkt. Hier kan onderzoek achterwege blijven.



Afbeelding 5 Fragment Famke steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

- *Advies IJzertijd-Middeleeuwen*

Voor de ijzertijd - middeleeuwen merkt de FAMKE het noordelijke gedeelte van het plangebied aan als gebied waarop de kwalificatie “Karterend Onderzoek 3” van toepassing is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode *Midden-Bronstijd–Vroege Middeleeuwen*. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse 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 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Voor het andere gedeelte is geen onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 6 fragment FAMKE periode ijzertijd – middeleeuwen  
(Bron: Provincie Fryslân)

Aangezien het bestemmingsplan gericht is op consolidatie en daarom niet voorziet in grotere planologische ontwikkelingen behoeft geen aanvullende regeling te worden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

### 4.3 Externe veiligheid

#### 4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich zowel op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) als op het transport van gevaarlijke stoffen (autowegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen). Dit transport kan plaatsvinden over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgevonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

#### *Groepsrisico (GR)*

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het invloedsgebied is het gebied waarop de groepsrisicobeoordeling van toepassing is en personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens (1% kans op overlijden door een incident).



Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit bestemmingsplan is de volgende wet- en regelgeving relevant:

- *Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*

Op het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)<sup>1</sup> van toepassing. Deze regeling is op 1 april 2015 in werking getreden. Op grond van dit besluit moet het bevoegd gezag bij het nemen van ruimtelijke besluiten die voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een basisnetroute afstanden toepassen die overeenkomen met de aan die basisnetroute toegekende maximale risicoruimte.

Per traject geeft het Basisnet een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. ProRail houdt het aantal ladingen van het spoorvervoer bij. Rijkswaterstaat doet dit voor weg en water. Het ministerie van IenM let erop dat het vervoer inderdaad binnen deze risicoplafonds plaatsvindt.

Naast het verhogen van de veiligheid voor omwonenden zorgt het Basisnet ervoor dat de bevoorrading van chemische bedrijven verzekerd blijft. Ook maakt de regeling helder waar in de omgeving van rijksinfrastructuur gebouwd mag worden en waar niet. De wettelijke regeling voorziet o.a. in een Basisnet Weg en in een Basisnet Spoor.

- *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

Dit besluit is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen invloedsgebieden van hogedruk aardgastransportleidingen. Op basis van dit Besluit (vergelijkbaar met het Bevi) dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR. Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht. In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt tevens een belemmeringsstrook bestemd. Binnen deze strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

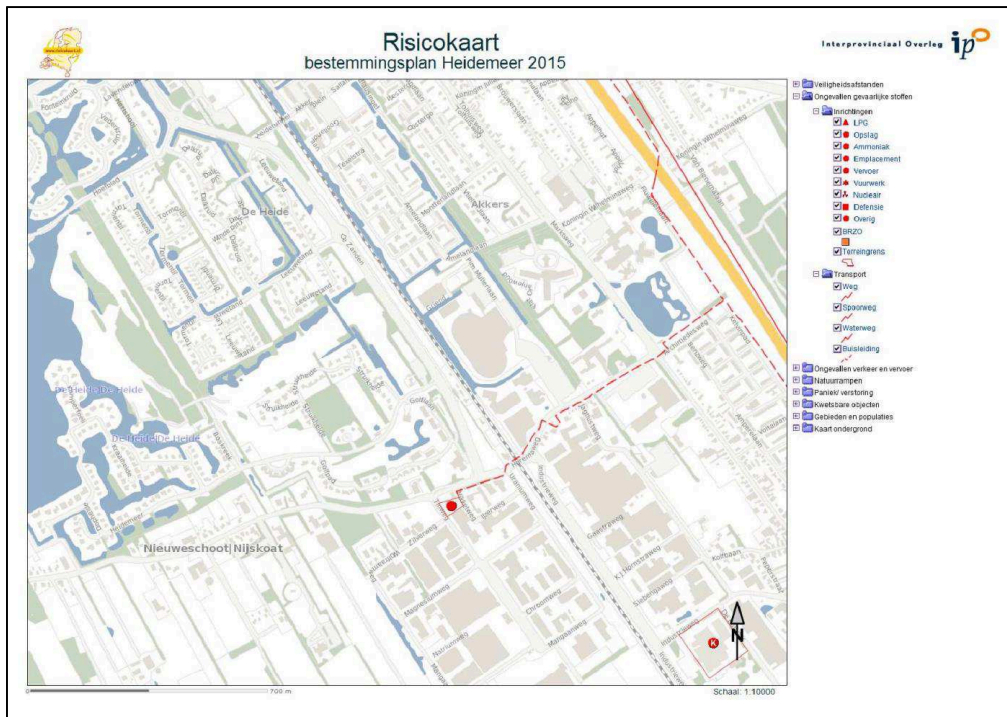
Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of bij een toename van het groepsrisico, moet de gemeente het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, geldt altijd een verantwoordingsplicht. Omdat het bestemmingsplan "Heidemeer 2015" consoliderend van aard is en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, kan bij de verantwoording worden volstaan met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding, deze verankering van de personendichtheid is noodzakelijk om te voorkomen dat het groepsrisico ongewenst kan toenemen;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

<sup>1</sup> Besluit van 20 februari 2015, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 10 juli 2013 tot wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet (Wet basisnet) (Stb. 2013, 307), Afdeling 2.16 van het Bouwbesluit 2012, het Besluit van 3 september 2013 tot wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen in verband met de wijziging van de routeringsystematiek in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Stb. 2013, 340) en het Besluit externe veiligheid transportroutes.

### 4.3.2 Risicobronnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied (gedeeltelijk) over het plangebied liggen. De aanwezige risicobronnen met invloedsgebieden zijn op afbeelding 7 weergegeven. Risicobronnen met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen over het water en luchthavens zijn in dit bestemmingsplan niet van toepassing.



Afbeelding 7 Risicobronnen in het plangebied

- Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor:*  
 De spoorlijn Leeuwarden-Meppel loopt langs de westelijke begrenzing van het plangebied. Het invloedsgebied van een spoorlijn kan tot maximaal 5 km reiken. Het gehele plangebied ligt daarbinnen. Over dit spoor vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij ProRail zijn in 2005 gegevens opgevraagd over het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân. Door ProRail is aangegeven dat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt. Wel kan er incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel.

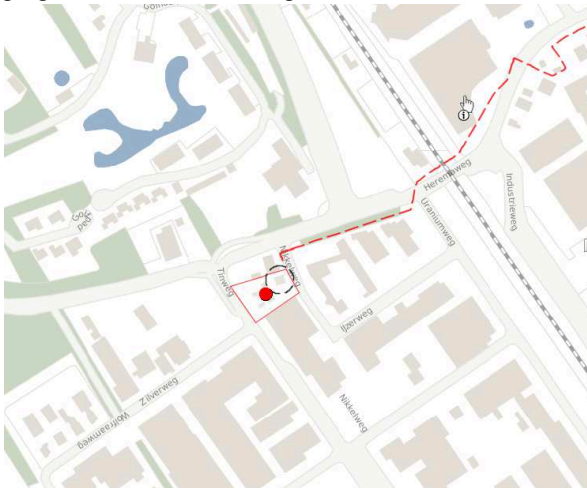
Omdat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, is er ook geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het basisnet spoor is het traject Meppel-Leeuwarden aangeduid als categorie 3 spoor, een traject waarover geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij dus geen sprake is van een 10-6/jr-contour. Ook een verantwoording van het groeprisico kan dus achterwege blijven. Dit houdt in dat er geen veiligheidszone rond het spoor van toepassing is. Er dient in het kader van rampenbestrijding wel rekening te worden gehouden met het feit dat transport van gevaarlijke stoffen over categorie 3 sporen kunnen plaatsvinden.

- *Buisleidingen*

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een gedeelte van een hogedrukaardgasleidingstracé. Het betreft een aardgastransportleiding van de Gasunie met een druk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Conform de professionele risicokaart en CAROLA blijkt dat er geen sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour binnen het plangebied. Deze wordt door Gasunie op 0 meter gesteld. In het besluit externe veiligheid buisleidingen wordt overigens een belemmeringsstrook (=toetsingsafstand) van tenminste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding aangehouden. Het invloedsgebied (1% letaal) van deze leidingen bedraagt 95 meter aan weerszijde van de leidingen. Dit betekent dat een klein gedeelte van het plangebied binnen dit invloedsgebied ligt. De dichtst bij de leiding gelegen bebouwing ligt op circa 45 meter en betreft het hotel. Overige bebouwing ligt buiten het invloedsgebied.

- *Inrichtingen*

De hogedruk aardgasleiding komt uit in het gasdrukmeet en regelstation aan de Nikkelweg 2, ook gelegen ten zuidwesten van het plangebied. Op afbeelding 8 is de ligging van deze inrichting te zien evenals de terreingrens en de PR  $10^{-6}$  contour.



Afbeelding 8 Gasdrukregel en verdeelstation

Deze contour bedraagt 15 meter. Geconcludeerd kan worden dat deze contour buiten het plangebied Heidemeer ligt. Wat betreft het invloedsgebied wordt opgemerkt dat de meest dichtbij gelegen bebouwing ook hier het hotel betreft op circa 80 meter van de terreingrens van de inrichting. De eerste woonbebouwing binnen het plangebied Heidemeer ligt op ruim 100 meter afstand. Dit betreft overigens bestaande bebouwing. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het groepsrisico ter plaatse wijzigt dan ook niet.

*Conclusie*

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een conserverend plan betreft, zijn er geen belemmeringen vanuit de externe veiligheid. In verband hiermee is echter wel een eventuele uitbreiding van het hotel in dit bestemmingsplan gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Alvorens een ontwikkeling in het invloedsgebied mogelijk is, dient een afweging te worden gemaakt van (de beoogde wijziging van) het groepsrisico ter plaatse.

#### 4.4 Water

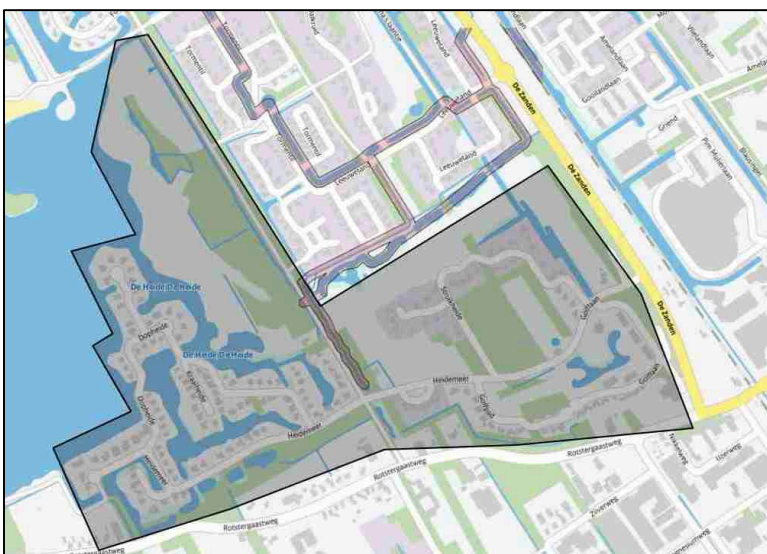
Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan. De weinige, veelal perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Voor het merendeel is het bestemmingsplan conserverend, waarbij het plan de juridische regeling bevat voor de bestaande situatie. Het effect hiervan op het waterhuishoudkundige systeem is te verwaarlozen. Het verhard oppervlak kan op basis van het bestemmingsplan toenemen als gevolg van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. Dit is nu echter ook al het geval, waardoor er in wezen geen sprake is van een gewijzigde planologische situatie.

Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor 'echte' ruimtelijke ingrepen zal het effect daarvan op de waterhuishouding moeten worden nagegaan. Dit betreft dan alleen niet de ontwikkelingen die op basis van direct recht zijn toegestaan. Bij ontwikkelingen die alleen op basis van een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan, geldt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet worden getoetst op de effecten op de waterhuishouding.

##### *Hoofdwatergangen*

In het plangebied liggen een aantal hoofdwatergangen met een belangrijke wateraan- en afvoerfunctie. 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 Fryslân worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.



Abbeelding 9 Hoofdwatergangen in het plangebied (Bron: Wetterskip Fryslân)

Het plangebied grenst aan de zuid- en westzijde aan boezemwater, respectievelijk de Engelenfeart en de Hearresleat. Langs deze boezemwateren liggen regionale kerin-



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



Afbeelding 10 Regionale waterkeringen (Bron: Wetterskip Fryslân)

Bij het onderhavige bestemmingsplan is het Wetterskip Fryslân in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. betrokken.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen heb op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van niet-in-betekende mate, zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daardoor geen invloed op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het gestelde in de Wet milieubeheer ten aanzien van luchtkwaliteit. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.6 Bodem**

##### *Bestemmingsplan*

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het plangebied. In het huidige bestemmingsplan worden met name de bestaande functies vastgelegd. Op basis hiervan en de bekende bodeminformatie binnen het gebied is aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit in dit kader niet direct aan de orde is. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik binnen het plangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering vormen natuurlijke momenten voor het (deels) saneren van bodemverontreiniging. Verder speelt de aanpak van milieuhygiënische/maatschappelijk urgente bodemverontreiniging volgens het eerder vermelde landelijke spoor een rol.

##### *Bodemsanering en grondverzet*

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Heerenveen vooralsnog gebruik maakt van het overgangsbeleid. Dit betekent onder meer dat vooralsnog gebruik wordt gemaakt van het huidige bodembeheerplan/de bodemkwaliteitskaart, gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet uit het Bouwstoffenbesluit. In 2010 is de implementatie van het Besluit bodemkwaliteit afgerond en bestuurlijk vastgesteld (nieuwe bodembeheernota met bodemkwaliteitskaarten en bodemfunctiekaart).

## 5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

### 5.1 Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor het plangebied. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van bedrijfsgebouwen of gebouwen met een maatschappelijke functie. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is daarnaast om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundig-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven ('deregulering'). De mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Daarnaast beoogt het bestemmingsplan een ontwikkelingskader te bieden voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen die zich tijdens de looptijd van het plan kunnen voordoen.

### 5.2 Uitgangspunten ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte waarbij overigens geen (ingrijpende) wijzigingen worden beoogd.

Daar waar dat mogelijk is, kunnen de functies groen en water worden uitgewisseld. Bovendien wordt uitgegaan van een algemene globale bestemming voor het openbaar gebied. Dat houdt in dat kleine groenelementen niet apart worden inbestemd en onder dezelfde bestemming vallen als de gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie.

### 5.3 Uitgangspunten functionele structuur

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is ook om de functionele hoofdstructuur van het plangebied te consolideren. Het overwegende woonkarakter van de wijk Heidemeer moet in stand blijven en er mag aan de woonfunctie geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Specifiek is het bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt vooral ingezet op het instandhouden van de woonfunctie. Het bestemmingsplan biedt in beginsel geen mogelijkheden om ten opzichte van het geldende bestemmingsplan extra woningen toe te voegen. De bouwmogelijkheid voor de bouw van drie woningen in de voormalige bufferzone is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Binnen de woongebieden is geen ruimte voor andere functies. Uitzonderingen daarop gelden voor enkele aan het wonen gerelateerde bedrijfsfuncties zoals beroepsuitoefening-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstrekking. Bij deze functies is voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonfunctie. Om die reden is de maximale bedrijfsvloeroppervlakte beperkt tot 30% van de oppervlakte van de wooneenheid en een maximum van 50m<sup>2</sup>.

Bestaande niet-woonfuncties worden specifiek inbestemd. Daarbij is uitgangspunt om de bestaande milieubelasting te stabiliseren. Dat betreft het bestaande hotel en de golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

Voor wat betreft het hotel geldt dat de bestaande rechten overgenomen zijn uit het bestemmingsplan Heidemeer 2005. Wat betreft een eventuele uitbreidingswens geldt het volgende:

Horecafuncties die gelegen zijn in het invloedsgebied van een risicobron kunnen alleen uitbreiden indien daar vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen tegen bestaan. Om die reden is een uitbreiding aan een wijzigingsbevoegd gekoppeld. Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid in plaats van een afwijkingsbevoegdheid om het aspect 'externe veiligheid' goed te kunnen afwegen en de daarvoor noodzakelijk adviezen te kunnen inwinnen.

Voor wat betreft de golfbaanvoorzieningen geldt ook dat de bestaande rechten overgenomen zijn. Hiervoor geldt tevens de 2<sup>e</sup> partiële herziening, vastgesteld op 8 december 2011, welke is opgesteld ten behoeve van enkele ballenvangers.



## **6. JURIDISCHE OPZET**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet is de opvolger van de oude WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) die uit 1965 stamt. In de Wro heeft de vernieuwing van het ruimtelijke instrumentarium en de nieuwe rolverdeling tussen Rijk, provincie en gemeente gestalte gekregen. Snelle en overzichtelijke procedures, duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden alsmede transparantie in beleid en in normstelling zijn belangrijke basisprincipes van de nieuwe Wro.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe wet is de digitalisering van ruimtelijke plannen. Vanaf 1 januari 2010 is het verplicht alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal te ontwerpen en vast te stellen. Van de digitale plannen wordt tevens een analoge (papieren) versie vastgesteld. Beide versies zijn formeel rechtsgeldig. Alleen in het geval dat het digitale en analoge plan aanleiding geven tot een verschillende uitleg dan is het digitale bestemmingsplan doorslaggevend.

### **6.1 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek**

#### **6.1.1 Algemeen**

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP 2012 zorgt er voor dat nieuwe bestemmingsplannen alle dezelfde structuur en opbouw kennen. Hierdoor ontstaat er een uniform geheel, wat de rechtsgelijkheid voor burgers ten goede komt en de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning alsmede de handhaving van bestemmingsplannen vergemakkelijkt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De regels zijn gekoppeld aan de verbeelding. Deze vormen het juridische bindend deel van het bestemmingsplan.

#### **6.1.2 Wijze van bestemmen**

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP 2012. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend.

Binnen veel hoofdgroepen van bestemmingen komen ondergeschikte functies voor, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze functies worden in de regel opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, is gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding op de verbeelding.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het raadsbesluit van 11 juni 2012 bepalend geweest voor inhoud van het plan. Aan het raadsbesluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat er binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit is de regeling in het bestemmingsplan beperkt tot de in het raadsbesluit opgenomen basisbeginzelen (zie paragraaf 3.2).

De bouwregels zijn afgestemd met de regels voor het vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in artikel 2 en artikel 3 van Bijlage II van het Bor. Dit geldt ook voor de terminologie. De begrippen "Openbaar gebied" en "bijbehorende bouwwerken" zijn in overeenstemming met het Bor.

#### *Vergunningsvrij bouwen (Bijlage II Bor)*

De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn zo vormgegeven dat ze minimaal dezelfde bouwruimte bieden als wat onder alle omstandigheden vergunningsvrij is toegelaten. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

## **6.2 Toelichting planregels en bestemmingen**

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

### **6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

- *Begrippen (artikel 1)*

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in het ons land veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2012 voorgeschreven definitiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere bestemmingsplannen gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die voorheen in onze bestemmingsplannen niet werden gehanteerd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

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

## 6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding, bevat hoofdstuk 2 een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen de bouwgrenzen dienen te worden opgericht. Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
  - bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
  - afwijking van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
  - specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
  - afwijking van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
  - wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).
- *Bedrijf-Nutsvoorzieningen (artikel 3)*

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die in het plangebied voorkomen. Het begrip '*nutsvoorzieningen*' moet daarbij ruim worden opgevat. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel worden omschreven. Behalve voorzieningen voor de gas-, water- en elektriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om zaken als rioolgemalen of voorzieningen voor de telecommunicatie.

De grenzen van de bestemmingsvlakken worden in beginsel bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. Voor deze bestemming wordt uitgegaan van een algemene bouwhoogte van 4 meter. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5 m.

Om situaties die in strijd zijn met de Wet Geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen te voorkomen, is geregeld dat binnen deze bestemming geluidsovernameplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

- *Bos (artikel 4)*

Kenmerkend voor het plan Heidemeer zijn de noord-zuid lopende bosstroken en boselementen. In de uitgangspunten voor het plan is opgenomen dat de ruimtelijke structuur wordt geconsolideerd. Daarmee worden ook deze bosstroken en boselementen bedoeld. De bestemming 'Bos' is in het bestemmingsplan opgenomen om deze boselementen van een passende en beschermende bestemming te voorzien. Deze bescherming betreft het gebruik van deze boselementen. Er is niet voorzien in een stelsel van omgevingsvergunningen voor het kappen of vellen, omdat hiervoor reeds in de Algemene Plaatselijke Verordening een regeling is opgenomen. Het daarnaast opnemen van regeling in het bestemmingsplan zou een regelingsdoublure betekenen. Verder mogen in en op deze gronden geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

- *Groen (artikel 5)*

Deze bestemming heeft betrekking op drie onderscheiden delen van de openbare ruimte. In de eerste plaats wordt hiermee de hoofdgroenstructuur van een passende bestemming voorzien. In de tweede plaats heeft deze bestemming betrekking op zaken zoals plantsoentjes, speelterreintjes, trapveldjes en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming, voor zover deze gronden niet onder de verkeersbestemming of de bosbestemming vallen.

Doel van de bestemming is het beschermen van de groene, onbebouwde functie van deze gronden. Daarom is bebouwing uitgesloten. Wel biedt deze bestemming ruimte om de groenfunctie ruim in te vullen: beplanting en bebossing, groenvoorzieningen (gras, struiken, perken e.d.) speelplaatsen, voet- en fietspaden. In de derde plaats vallen waterpartijen die geen betekenis hebben voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit onder deze bestemming.

Om het groene karakter van deze gebieden zoveel mogelijk te behouden, zijn gebouwen en overkappingen uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Om het plaatsen van speeltoestellen niet onmogelijk te maken, is de bouwhoogte van andere bouwwerken bepaald op maximaal 5 meter.

- *Horeca (artikel 6)*

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor het bestaande hotel op de hoek van de Rotstergaastweg en De Zanden. Het hotel is hiermee van een passende bestemming voorzien. Gekozen is hier voor een algemene horecabestemming waarbinnen diverse vormen van horeca zijn toegestaan, met uitzondering van nachthoreca (hiermee worden bedoeld: horecagelegenheden waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt). Het bouwvlak is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Heidemeer 2005'. Daarin was het bouwvlak zo opgenomen vanwege de markante situering van het hotel. De tennisbanen naast het hotel zijn eveneens in deze bestemming opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat in het directe recht uit van de bestaande situatie, maar sluit een uitbreiding van het hotel op voorhand niet uit. Het bestemmingsplan kent aan burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid om de oppervlakte van het bouwplan uit te breiden met een oppervlakte van 25% ten opzichte van het huidige bouwvlak.

Dit als is wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat het hotelterrein deels onderdeel uitmaakt van de invloedzone van een hogedrukaardgasleiding welke langs de Rotstergaastweg ligt. Binnen deze invloedzone moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Om dit belang op een goede wijze te kunnen meewegen, is de uitbreiding van het hotel daarom aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Behalve het externe veiligheidsbelang moet bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ook worden gelet op het parkeren.

- *Sport (artikel 7)*

De golfbaan is geregeld onder de bestemming 'Sport', Hiermee wordt de omvang ook planologisch vastgelegd. Gebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan ter hoogte van het bestaande verenigingsgebouw. De verbeelding is daar voorzien van een bouwvlak. Daarbuiten is bebouwing voor onderhoud en het beheer toegestaan,

mits de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 100m<sup>2</sup> en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

In de regels is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van ballenvangers rondom het terrein.

- *Verkeer-Verblijf (artikel 8)*

De ontsluitingsweg en de woonstraten van het woongebied hebben de bestemming "Verkeer-Verblijf" gekregen. Ook met langzaamverkeersverbindingen, zoals het Schoterpad, is binnen deze bestemming rekening gehouden. Binnen de bestemming vallen niet alleen de weg(en), maar ook de daarbij behorende parkeerplaatsen, bermstroken, wegbepanting, e.d. Verder komt binnen de bestemming op twee plaatsen de aanduiding 'garagebox' voor. Het zijn locaties in het zuidoostelijke plandeel. Deze parkeergelegenheid is bedoeld voor de bewoners van de appartementengebouwen.

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemming, is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die niet in directe relatie staan tot de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden).

- *Water (artikel 9)*

De bestemming 'Water' is toegekend aan die gronden waarvan het vanuit waterhuishoudkundig of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk c.q. noodzakelijk is dat de functie water blijft gehandhaafd. Dat kan zijn omdat het water bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied of bijvoorbeeld voor het afvoeren of bergen van regenwater. Andere waterpartijen zijn onder de bestemming 'Groen' meegenomen. In de bestemming 'Water' zijn ook bruggen toegestaan.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de 'steigerregeling' vereenvoudigd (gedereguleerd). Deze mogen ofwel evenwijdig aan ofwel loodrecht op de oever worden gebouwd. Hierin is ook de uitspraak van de gemeenteraad van 11 juni 2012 verwerkt. Daarin is uitgesproken dat in ieder geval in nieuwe bestemmingsplannen een regeling voor steigers en vlonders wordt opgenomen.

- *Wonen (artikel 10)*

De woningen in het bestemmingsplan zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Deze bestemming regelt hoofdzakelijk de bestaande woningen en legt ook het bestaande aantal woningen vast. Uitzondering daarop zijn drie bouwkvelds in de strook tussen de bebouwing aan de Rotstergaastweg en de bestaande woning aan de weg Heidemeer. Deze waren ook al bestemd in het geldende bestemmingsplan.

In de bouwregels is zoveel mogelijk een uniforme maatvoering gehanteerd. Daar waar hiervan wordt afgeweken, is dit met aparte maatvoeringsaanduidingen aangegeven. In de regels is aangegeven dat in dat geval de specifieke maatvoering voorrang heeft. Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk en daarom worden geen incidentele extra bouwlagen, geen afwijkende kapvormen en geen platte daken toegestaan.

Gelet op het uitgangspunt om de aanwezige bebouwingsstructuur in het Heidemeer thans als vertrekpunt te nemen, worden de woningen naar de voorzijde (wegzijde) vastgelegd. Dit ter wille van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Uitgangspunt is verder om ruimte voor bouwinitiatieven te bieden. Daarbij is een systematiek gehanteerd waarbij alle gebouwen (met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De voorzijde van de bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd, terwijl de bouwvlakken een diepte hebben van 15 meter. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens die aan het openbaar gebied of aan bosstroken grenst.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Met inachtneming van het raadsbesluit van 11 juni 2012 gelden voor de bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan de volgende regels:

- een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>;
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in dat bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel.

#### *Erf- en terreinafscheidingen*

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het principe dat de maximale hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt voor zover gebouwd voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 2 meter.

#### *Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)*

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

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

#### *Bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Binnen de woonbestemming is in beperkte mate ruimte voor een aan-huisgebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voor zover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de begane grond (inclusief bijbehorende bouwwerken) of maximaal 50m<sup>2</sup>. Daarbij gelden geen beperkingen voor wat betreft de plaats waar deze activiteiten worden uitgeoefend.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesverstrekking. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van het college. De maximale gezamenlijke oppervlakte hiervoor bedraagt eveneens 30% van de oppervlakte

van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50m<sup>2</sup>, met dien verstande dat logiesverstrekking alleen is toegestaan in de wooneenheid en dus niet in vrijstaande gebouwen. Daarom is in de desbetreffende bepaling opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een *wooneenheid* wordt gebruikt voor logiesverstrekking. Daarmee beperkt de afwijkingsbevoegdheid zich dus tot de wooneenheid.

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

- *Wonen-Woongebouw (artikel 11)*

De appartementen in de zuidoosthoek van het plangebied en het woontorentje tegenover het hotel, zijn vanwege hun specifieke functie, hoofdvorm en situering onder de afzonderlijke bestemming 'Wonen – woongebouw' gebracht. De bestemming is afgestemd op de gerealiseerde situatie. Gezien het uitgangspunt om bergingen/autoboxen alleen in complexen toe te staan, voorziet de regeling van de bestemming "Wonen - Woongebouw" niet in vrijstaande bijgebouwen. De maximale goot- en of bouwhoogte verschilt per locatie. De aangegeven bouwhoogte is dus afhankelijk van de bestaande situatie en is daarom per woongebouw op de verbeelding aangegeven. Om een ongewenste toename van het aantal woningen te voorkomen, wordt per bouwvlak ook het aantal woningen aangegeven. Dit aantal mag niet overschreven worden.

### 6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

- *Anti-dubbelregel (artikel 12)*

Deze regeling, waarvan de tekst overeenkomstig de landelijk vastgestelde standaard is bepaald, is bedoeld om aan te geven dat een eenmaal verleende afwijking niet nog een keer kan worden toegepast.

- *Algemene bouwregels (artikel 13)*

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.

In dit artikel is tevens een voorziening opgenomen voor het bouwen van dakkapellen en andere elementen op het dakvlak. Deze voorziening houdt in dat de bouwregels niet van toepassing zijn op ondergeschikte elementen op het dakvlak zoals dakkapellen en dakopbouwen. De vraag in hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' wordt bepaald aan de hand van een concrete aanvraag. Voor zover wordt voldaan aan de regels van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voor zover er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn worden gebruikt:

- voorzien van een plat dak,
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m,
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,

- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
  - zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak
  - breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen)
- *Algemene gebruiksregels (artikel 14)*

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 14 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

Nieuw element in de opsomming van gebruiksregels is het bepaalde in sub h. Daarin is opgenomen dat het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit vervangt het bepaalde in artikel 2.5.30 van de gemeentelijk bouwverordening welke sinds het najaar van 2014 geen aanvullende werking meer heeft voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Artikel 14 geeft bevat geen normen om te beoordelen of er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden is. De beoordeling daarvan vindt plaats aan de hand van een extern document, namelijk de op 1 juni 2011 door burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Uitwerking Heerenveense parkeernormen". Hierin is als uitgangspunt opgenomen dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. Wanneer dit niet mogelijk is, kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken. Daarvoor moet duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in het openbaar gebied moet kunnen worden opgevangen dan wel dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de beschikbare parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Met het oog op dit laatste is in lid 14.2 de mogelijkheid opgenomen om van deze gebruiksregel af te wijken.

- *Algemene afwijkingsregels (artikel 15)*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. In de algemene afwijkingsregels is de zogenaamde 10% regeling opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan tot ten hoogste 10% van de elders in de regels genoemde maten, afmetingen en percentages. Deze regeling is bedoeld voor incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid het noodzakelijk wordt geacht om in geringe mate van de gegeven maten af te wijken. Alvorens deze afwijking toe te passen, zal bovendien eerst een afweging moeten plaatsvinden (zie afwegingscriteria in art 15.2).



## 6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 tot slot geeft een regeling voor het overgangsrecht en de zogenoemde slotregel.

- *Overgangsrecht (artikel 16)*

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomstig is met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. De regeling is overgenomen uit de standaardbepaling in het Bro. Artikel 3.2.1 Bro stelt regels voor bouwovergangsrecht, artikel 3.2.2 Bro stelt regels voor gebruiksovergangsrecht.

- *Slotregel (artikel 17)*

Dit laatste artikel van de planregels bepaalt op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6.2.5 Toelichting op de algemene toetsingscriteria

Binnen de afwijkings- en wijzigingsregels, 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.

- *Straat- en bebouwingsbeeld:*

Bij het aspect 'straat- en bebouwingsbeeld' gaat het om het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Dit criterium wordt met het welstandsbeleid aangevuld voor zover dat op welstandshalve aspecten ziet.

- *Woonsituatie:*

Bij het aspect 'woonsituatie' gaat het er om dat er rekening wordt gehouden 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:*

Bij het aspect 'Verkeersveiligheid' gaat het er om dat er voldoende rekening wordt gehouden met het in stand houden c.q. tot-stand-brengen 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.

- *Milieusituatie:*

Bij het aspect 'Milieusituatie' gaat het er om dat voldoende rekening wordt 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 op 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.

#### **6.2.6 Toelichting op het begrip 'bestaand'**

In de regels wordt enkele malen verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit plan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan. Onder bestaande oppervlakte wordt tevens de ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde oppervlakte begrepen. De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie verricht, waarbij op perceelsniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen en waarbij van alle panden foto's zijn gemaakt.

Bovendien beschikt de gemeente over recente luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen.

Vanuit die gegevens kunnen bijvoorbeeld de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor zover het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van een aantal in artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening genoemde bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in een dergelijke bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan dat niet voorziet in bouwmogelijkheden, zoals opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is verder dat bestaande bouwrechten door de gemeente worden gerespecteerd. Aan het bestemmingsplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig en vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht. In het plan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij sprake kan zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor dergelijke bouwplannen, mits de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Er zal in het geval dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan vast te stellen. Nu een eventueel exploitatieplan gekoppeld is aan een wijzigingsplan, is het niet nodig om voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Heidemeer 2015" heeft vanaf 10 september 2015 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

#### **7.2.2 Overleg (art 3.1.1 Bro)**

Tijdens de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor het wettelijk vooroverleg ingestuurd naar de provincie en het Wetterskip. De reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### **7.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Heidemeer 2015" heeft vanaf 12 november 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.