

Onderwerp

bestemmingsplan 'Heidemeer 2015'

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNHeidemeer2015.VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen;
2. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.BPNHeidemeer2015-VG01.

Aanleiding

Bijgaand bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' aan. Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' (vastgesteld maart 2006) en heeft betrekking op de woonwijk Heidemeer, het hotel en de golfbaan. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan ten minste één keer in de tien jaar wordt herzien. Met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan wordt voor het plangebied Heidemeer aan deze verplichting voldaan.

Overwegingen

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' geeft een actueel beheerskader op basis van het geldende bestemmingsplan 'Heidemeer 2005', waarbij rekening is gehouden met het 'Dereguleringsbesluit' van de gemeenteraad van 11 juni 2012. De daarin door de gemeenteraad uitgesproken principes zijn in het bestemmingsplan doorvertaald.

Voor het nieuwe bestemmingsplan leidt dat tot een geheel andere benadering dan het geldende bestemmingsplan, zoals vastgesteld in 2006. Zoals bekend ligt aan het raadsbesluit van 2012 een gebiedsgerichte benadering ten grondslag, inhoudende dat binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit (de zogenaamde 'witte gebieden'), terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit.

Sindsdien 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.

Het plangebied Heidemeer is op grond van deze gebiedsindeling aangemerkt als gebied met een basiskwaliteit (wit gebied) waar volstaan kan worden met algemene regels. In het geldende bestemmingsplan uit 2006 zijn echter nog wèl aanvullende bouwregels opgenomen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Zo zijn bijvoorbeeld beperkingen gesteld aan de plaats waar erfbebouwing (aan- en uitbouwen, schuren e.d.) mogen worden gebouwd: alleen achter de voorgevel en niet in de zijtuinen, teneinde de doorzichten naar het achter de woningen liggende water van het Heidemeer open te houden. Daarnaast gelden er specifieke regels voor het bouwen van steigers en vlonders.

Als uitvloeisel van het raadsbesluit van 11 juni 2012, het zogenaamde 'Dereguleringsbesluit', stellen wij u voor deze extra regels 'los te laten' en te volstaan met de standaard-benadering die ook voor andere 'witte gebieden' geldt. Dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar maximale vrijheid voor particuliere initiatieven, zoals de mogelijkheid voor het bouwen van een bijgebouw in een zijtuin, binnen de kaders die stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar zijn. Ook is conform het dereguleringsbesluit de koppeling tussen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en die van het hoofdgebouw (de '100%-regel') losgelaten.

Voor het nieuwe bestemmingsplan betekent dat onder meer dat ook in de zijtuinen – welke nu nog in overwegende mate - onbebouwd zijn, mag worden gebouwd. Ook biedt het nieuwe bestemmingsplan meer vrijheid voor het realiseren van steigers en vlonders. In het raadsbesluit uit 2012 is namelijk ook opgenomen dat in algemene zin in witte gebieden steigers worden toegestaan met een breedte van 1 meter.

Het voorafgaande houdt dus een breuk in met de lijn die tot voor kort voor het plangebied werd gehanteerd. Voorafgaande aan de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2006 werd overigens al geageerd tegen de beperkende regels voor de erfbebouwing, terwijl er ook stemmen opgingen die de steigerregeling (die toen al was verruimd) te ver vonden gaan.

Bij het ter inzage leggen van zowel het voorontwerpbestemmingsplan, als het ontwerpbestemmingsplan is recentelijk dit aspect benadrukt in de publicaties en in de communicatie naar de buurt. Hierop zijn geen inspraakreacties dan wel zienswijzen binnengekomen.

Verder zijn in het bestemmingsplan de volgende twee onderdelen/ontwikkelingen terug te vinden: te weten de nog niet bebouwde bouwkavels aan het Heidemeer èn een uitbreidingsmogelijkheid voor het hotel.

Aan de Heidemeer zijn de bouwrechten overgenomen van de drie percelen, waar op basis van het geldende plan nog mag worden gebouwd. Dit betreft daarom geen nieuwe ontwikkeling, maar een continuering van nog bestaande bouwrechten.

Ook is een beperkte uitbreiding van het hotel mogelijk wanneer invulling wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid. De wens tot uitbreiding van het hotel leeft al geruime tijd. Voor het opnemen van directe rechten is deze wens echter niet concreet genoeg en daarnaast zal voordat uitbreiding mogelijk is een oplossing moeten worden gevonden voor het (extra) parkeren. Ook is bij uitbreiding een afweging van het 'groepsrisico' nodig, omdat het hotel in de veiligheidszone van de gasleiding en het gasdrukregel- en verdeelstation aan de Nikkelweg ligt. De mogelijkheid tot wijziging is echter al wel in dit bestemmingsplan meegenomen (in artikel 6 onder 4).

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van een inspraakprocedure met ingang van 10 september 2015 ter inzage gelegen. Op dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen. Van de provincie Fryslân is een reactie ontvangen dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Vervolgens is met ingang van 12 november 2015 een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een digitale versie is beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij uw raad naar voren te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 11 november 2015. Hierop zijn geen zienswijzen bij u binnengekomen. Naar aanleiding van de zienswijzenfase is het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn echter wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De bestemming ter plaatse van de tennisbanen, die deel uit maken van het hotel, is gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze per abuis de bestemming 'Sport' gekregen. Aangezien de tennisbanen in eigendom zijn van het hotel en ook deel uitmaken van het hotelterrein stellen wij voor om deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Horeca'. De aanduiding 'tennisbaan' blijft uiteraard wel gehandhaafd. De wijziging van de bestemming op de verbeelding heeft eveneens gevolgen voor de regels. De ambtelijke wijzigingen voor zowel de verbeelding, als de regels zijn verwoord in de bijlage bij het raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan ligt derhalve gewijzigd aan u voor ter vaststelling.

Effecten

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke eis uit de Wet ruimtelijke ordening. Enerzijds is daarmee het juridisch-planologisch beheerskader weer geactualiseerd en anderzijds wordt hiermee de basis geboden om bouwleges te kunnen blijven heffen.

Beleid en regelgeving

Dit besluit is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

N.v.t.

Vervolgaanpak

Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd (beroepsfase). Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is dat in dit geval niet aan de orde. Het beroepsrecht geldt echter wel voor belanghebbenden die beroep willen indienen tegen aanpassingen die bij vaststelling in

het bestemmingsplan zijn aangebracht en belanghebbenden aan wie niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit en de terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Heerenveense courant en in de Staatscourant.

Relevante informatie

Bijlage 'Wijzigingen door de gemeenteraad aangebracht bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015';
Vast te stellen bestemmingsplan 'Heidemeer 2015'.

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

de heer F.H. Perdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Heidemeer 2015'

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

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat,
het wenselijk is het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' vast te stellen;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' met planidentificatie
NL.IMRO.0074.BPNHeidemeer2015-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5
Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen
overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit
raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen;
2. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige
Basiskaart Nederland (GBKN), zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals
kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.BPNHeidemeer2015-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 maart 2016 .

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

Wijzigingen door de gemeenteraad aangebracht bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015'

Aanpassingen op de verbeelding

1)

Aanpassen van de bestemming van de tennisbanen ter plaatse van het hotel aan de Golflaan in de bestemming 'Horeca'. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de tennisbanen per abuis de bestemming 'Sport' gekregen. Aangezien de tennisbanen (kadastraal) deel uitmaken van het hotel is deze bestemming gewijzigd in de bestemming 'Horeca'.



Bovenstaande leidt tot de volgende aanpassingen in de regels

1)

Aanpassen van de bestemmingsomschrijving artikel 7 'Sport' in die zin dat artikel 7.1 onder b:
b. tennisbanen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan',
wordt verplaatst naar artikel 6.1 (bestemming 'Horeca').

(artikel 6.1 onder b en verder worden hierdoor 'omgenummerd' naar 6.1 onder c en verder).
(artikel 7.1 onder c en verder worden hierdoor 'omgenummerd' naar 7.1 onder b en verder).

2)

Aanpassen van de bouwregels van artikel 7 'Sport' in die zin dat artikel 7.2.2 onder a en b (het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen):

a. lichtmasten mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan';

b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 20 m;

worden verplaatst naar artikel 6.2.2 (bestemming 'Horeca').

(artikel 6.2.2 onder a en verder worden hierdoor 'omgenummerd' naar 6.2.2 onder c en verder).
(artikel 7.2.2 onder c en verder worden hierdoor 'omgenummerd' naar 7.2.2 onder a en verder).

3)

Aanpassen van artikel 7 'Sport' in die zin dat artikel 7.4 (afwijken van de bouwregels):

7.4.1. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van: Het bepaalde in 7.2.2. onder a ten behoeve van het bouwen van lichtmasten buiten de aanduiding 'tennisbaan' tot een maximale hoogte van 10 m.

7.4.2. Afwegingskader

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk gedaan wordt aan de gebruiksmogelijkheden van, danwel overlast veroorzaakt wordt op, aangrenzende gronden.

wordt verplaatst naar artikel 6.4 (bestemming 'Horeca').

(artikel 6.4 wordt hierdoor omgenummerd naar 6.5)

(artikel 7.5 en verder worden hierdoor omgenummerd naar 7.4)