

Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan
Heerenveen – De Greiden



**Gemeente Heerenveen
Bestemmingsplan
Heerenveen – De Greiden**

Status **vastgesteld**

Datum **23 maart 2015**

INHOUD

TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Nota van uitgangspunten	3
1.3 Karakter van het bestemmingsplan	3
1.4 Plangrens	3
1.5 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Ligging en randen	5
2.2 Ruimtelijk-functionele hoofdstructuren	5
2.3 Functionele hoofdstructuur	8
2.4 Verkeer	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Bedrijfshinder	21
4.3 Geluid	21
4.4 Water	24
4.5 Ecologie	25
4.6 Archeologie	26
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Luchtkwaliteit	36
4.9 Bodemkwaliteit	37
5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	40
5.1 Algemene uitgangspunten	40
5.2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	40
5.3 Specifieke functionele uitgangspunten	40
5.4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	42
6. JURIDISCHE OPZET	44
6.1 Opzet van het bestemmingsplan	44
6.2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	44
6.3 Toelichting planregels	45
7. UITVOERBAARHEID	60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
BIJLAGEN	
1. Onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï, FUMO	
2. Berekening groepsrisico LPG-tankstation, AVIV	
3. Reactienota Nota van Uitgangspunten	
4. Reactienota Inspraak- en vooroverleg	
5. Advies Brandweer	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen extra middelen ter beschikking gesteld om verouderde bestemmingsplannen versneld te actualiseren. Bij die gelegenheid is ook het bestaande Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast. Uiteraard kunnen niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer worden herzien en daarom worden de plannen die het sterkst zijn verouderd, als eerste herzien.

Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de in 2007 vastgestelde prioriteiten is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk De Greiden aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan, dat de naam "Heerenveen - De Greiden" heeft gekregen, is de vervanger van het gelijklopende bestemmingsplan "Heerenveen - De Greiden" uit 1994.

1.2 Nota van uitgangspunten

Als eerste stap in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de wijk "De Greiden" is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota had als doel om het beleid en de uitgangspunten voor de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan te formuleren. Deze nota is, nadat de gelegenheid is geboden voor het kenbaar maken van reacties op de inhoud daarvan, op 7 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.3 Karakter van het bestemmingsplan

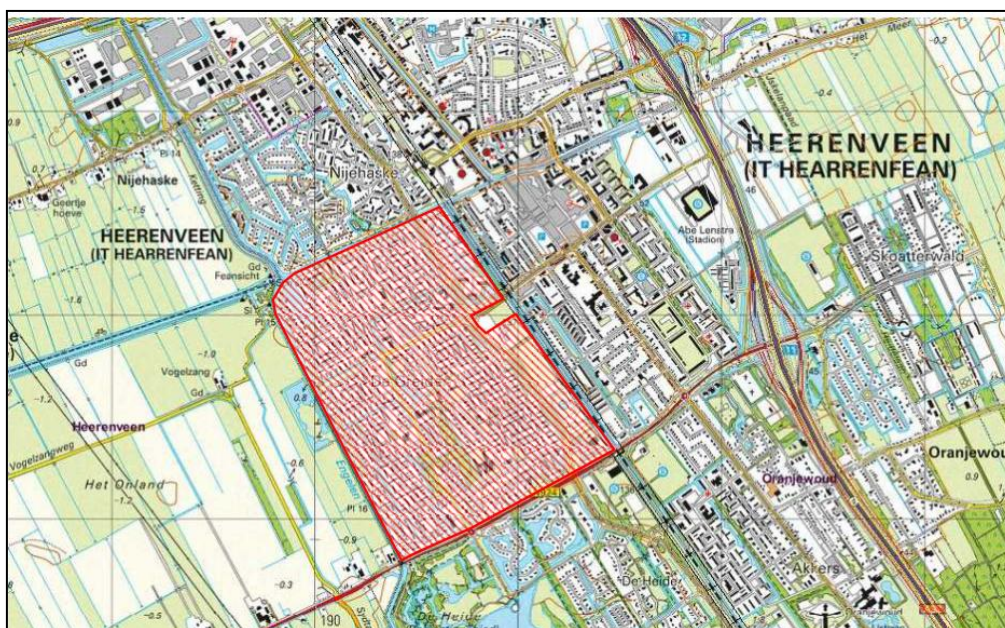
Dit nieuwe bestemmingsplan is in overwegende mate bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied vallen geen grote planologische ontwikkelingen te verwachten. Wel wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat tijdens de planperiode bepaalde percelen en gebouwen in het plangebied een andere functie krijgen toegekend. Ten behoeve hiervan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met name gericht op de diverse percelen met een maatschappelijke bestemming waar op dit moment leegstand voorkomt. In het geval van een ontwikkeling dient dan een wijzigingsprocedure gevoerd te worden.

Mocht een wijziging toch niet toereikend zijn voor de beoogde plannen kan het zo zijn dat binnen de planperiode van dit plan voor bepaalde percelen in het plangebied een eigen bestemmingsplanprocedure gevoerd zal worden. Eventuele plannen/ontwikkelingen zijn echter op dit moment niet concreet genoeg om in dit plan opgenomen te worden, vandaar dat voor de betreffende percelen het geldende planologische (beheersgerichte) regiem overgenomen is.

1.4 Plangrens

Als grens van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk uitgegaan van de grenzen van het bestaande bestemmingsplan uit 1994. Dat is het – globaal weergegeven – het gebied dat wordt omsloten door de Oude Veenscheiding, de

spoorlijn Leeuwarden–Meppel, de Rottumerweg en het Heerenveense Kanaal. De grenzen van het nieuwe bestemmingsplan zijn op de afbeelding 1 weergegeven. Het perceel grond ten noorden van het Bornegocollege ten zuiden van de Oude Veenscheiding is buiten het bestemmingsplan gelaten. Hiervoor zal een afzonderlijk planologisch regiem worden opgesteld.



Afbeelding 1. plangrens

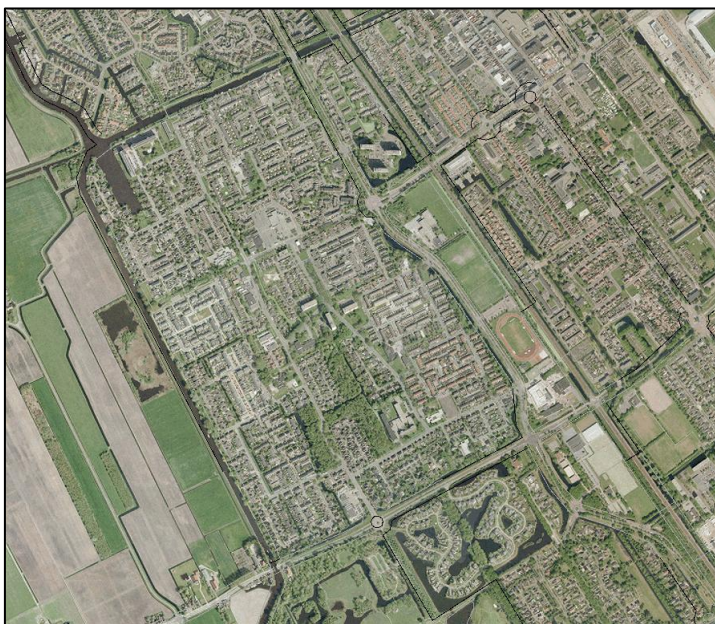
1.5 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Daarin is ook een overzicht opgenomen van alle niet-woonfuncties in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld. 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 verwerkt. In hoofdstuk 7 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging en randen

De wijk De Greiden ligt aan de westzijde van Heerenveen. Deze ligging aan de rand van de bebouwde kom vormt in principe een extra kwaliteit. Dit geldt met name voor het westelijk deel van de wijk. Deze kwaliteit bestaat voornamelijk uit het zicht op het buitengebied (dat overigens niet toegankelijk is vanuit de wijk zelf). Hetzelfde geldt voor de ligging nabij parkgebied De Heide, dat wel toegankelijk is. De begrenzing van de wijk is zeer helder en wordt gevormd door de Van Engelenvaart aan de westzijde, de Rottumerweg aan zuidzijde, de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle aan de oostzijde en de wijk Nijehaske aan de noordzijde.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Ruimtelijk-functionele hoofdstructuren

2.2.1 Hoofdstructuur en deelgebieden

Opvallend aan de wijk is de opzet rondom een centrale wijkring met verschillende min of meer zelfstandige buurten (“stempels”). Op basis van verschillen in ligging van de woningen, bebouwingstypologie en verkaveling, is een aantal verschillende deelgebieden te onderscheiden. Grofweg bestaat een tweedeling tussen het deel ten westen van de ds. Kingweg (grootste deel van de wijk) en het deel aan de oostzijde van deze weg, langs het spoor. Een belangrijk deel dit gebied langs het spoor bestaat uit de zone met scholen en sportvelden (“sportcampus”).

Deze “sportcampus” – het op afbeelding 3 met heldergroen aangeduid gebied – loopt overigens door buiten de wijk richting het centrum van De Akkers. In grijs op de kaart zijn de woonbuurten aangegeven. In geel zijn enkele buurten aangegeven met een lossere verkaveling (meer open of minder rechthoekig van

opzet). Het Kattbos is als donkergroen aangegeven als structurerend element langs de wijkring (rode lijn). De belangrijkste ontsluiting bovenwijks is de Ds. Kingweg (noord-zuid door het gebied) en daarnaast de Oude Veenscheiding (oost-west vanuit het centrum) Binnen de wijk zelf (ten westen van ds. Kingweg) vormt de zogenaamde wijkring de hoofdontsluiting. Aan deze ring worden de verschillende buurten ontsloten. Daarmee bestaat een goede ontsluiting.



Afbeelding 3. hoofdstructuur

De enige twee doorgaande lijnen door de gehele wijk zijn met geel aangegeven. Deze zijn echter niet voorzien van een continu ruimtelijk beeld. In oranje aangegeven zijn de gebieden met hoogbouw of andere grootschalige bebouwing. Lichtgroene clusters vormen groenhoven binnen of direct aan de wijkring, al dan niet met bijzondere functies of bebouwing daarbinnen. In rood het wijkwinkelcentrum, op de kruising van de lange lijnen, maar wel net buiten de ring.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

In het bebouwingspatroon is goed te zien dat de wijk als één geheel is ontworpen. Hierbij zijn de verschillende buurten volgens vergelijkbare verkavelingsprincipes vormgegeven. Een groot deel van de buurten bestaat uit een rechthoekig of vierkant patroon van grondgebonden (rijen)woningen. Enkele buurten in de randen onderscheiden zich doordat hier voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen aanwezig zijn. Naast verschillen in verkavelingspatroon (steeds een variatie op meer of minder gave "stempels") zijn er ook grote verschillen in schaal en korrelgrootte (onderscheid tussen grondgebonden en gestapeld wonen). Gestapeld o.a. in de vorm van Muntflats, een tweetal complexen met seniorenwoningen en flats aan de wijkring.

De verkaveling bestaat overwegend uit gesloten bouwblokken. Woningen liggen daardoor voor het overgrote deel met de voorzijde gericht op de openbare ruimte. Bijbehorende bouwwerken bij woningen hebben daardoor over het algemeen een beperkte invloed op het openbaar gebied. Veelal zijn de blokken wel 'bewerkt' door bijvoorbeeld een L- of U-vorm te maken en/of een interne

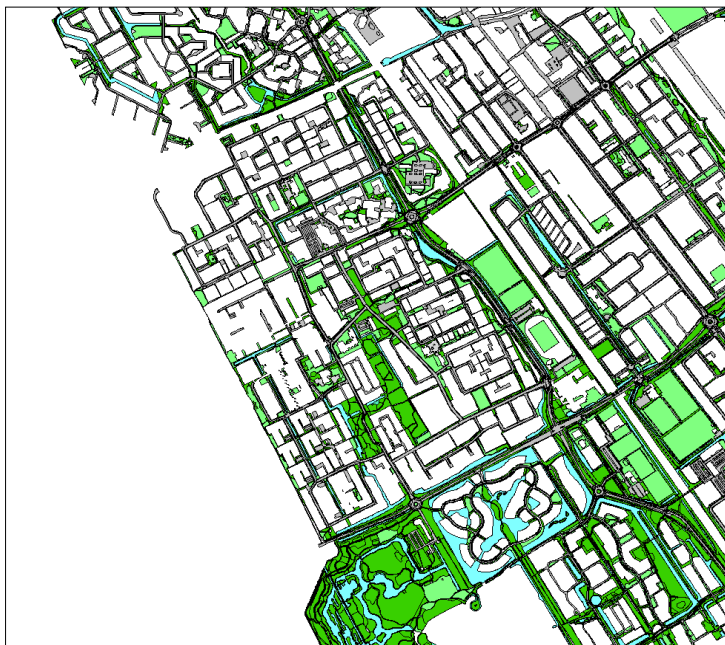
parkeergelegenheid toe te voegen. Op veel plekken is de hoeksituatie daarmee wel van grote invloed op het beeld in de openbare ruimte. Op een aantal plekken in de wijk is sprake van de confrontatie van achterzijden van woningen met een belangrijke openbare ruimte. Deze aandachtsgebieden zijn in rood op afbeelding 4 aangegeven.



Afbeelding 4. Confrontaties openbaar – privé

2.2.3 Groen- en waterstructuur

Opvallend is dat de groengebieden (afbeelding 5) nogal verspreid en versnipperd over de wijk liggen. Een uitzondering vormt het Kattebos. Dat is het groene hart van de wijk. Het is van groot belang om dit groene gebied (enige plek van formaat) te beschermen als open groene ruimte. De rand aan de westzijde van het plangebied (Van Engelenvaart/Heerenveens Kanaal) en aan de noordzijde (Oude Veenscheiding) vormen lijnvormige waterelementen van formaat. Daarnaast is er een redelijk bescheiden waterstructuur door de wijk zelf, deels gekoppeld met het Kattebos en groenelementen, deels ogenschijnlijk willekeurig gelegen. Wel zijn deze steeds oost-west of noord-zuid gelegen en ondersteunen daarmee de rechthoekige en vierkante structuur van de wijk.



Afbeelding 5. Groenstructuur

2.3 Functionele hoofdstructuur

2.3.1 Wonen

De woonfunctie in De Greiden komt in een zeer grote variatie voor. De aanwezigheid van woningen in één of twee bouwlagen met kap is hierbij overheersend. Op enkele plaatsen in de wijk is sprake van gestapelde bouw, zoals de drie appartementengebouwen aan de Wederik, tussen de Haskeruitgang en de spoorbaan, op de hoek van de Haskeruitgang en de Oude Veenscheiding en rond de Zwanendrift. Tevens komen enkele bijzondere woonvormen voor zoals Coornhertstate (Roerdomplaan), Heerenhage (Tjotter/Kattebos) en It Skûtsje (Aak).

De woningbouw in het gebied is relatief nieuw. De afgelopen jaren heeft in enkele delen van de wijk (de Waterbuurt en de Vogelbuurt) een herstructurering plaatsgevonden. Hiervoor zijn destijds aparte bestemmingsplannen vastgesteld. Ook deze bestemmingsplan worden door dit nieuwe bestemmingsplannen vervangen.

2.3.2 Niet-woonfuncties (bedrijven, detailhandel, horeca)

In het plangebied komen niet-woonfuncties slechts in ondergeschikte mate voor. Bedrijvigheid is aanwezig in de vorm van een tweetal garagebedrijven, waarvan één aan de Kattebos en één op de hoek van de Kattebos en de Rotumerweg. Tegenover het winkelcentrum is verder een tankstation voor motorbrandstoffen gevestigd. Naast de genoemde garagebedrijven komen verspreid over het plangebied een aantal dienstverlenende functies voor. Ter plaatse van het buurtwinkelcentrum is sprake van een concentratie van winkels en bedrijven. Dit winkelcentrum bevat een aantal winkels voor met name de dagelijkse behoeften, een apotheek, een drogist, een kapper en een horecavoorzie-

ningen (cafeteria). Het winkelcentrum heeft een verzorgende functie voor de hele wijk. Het is centraal gelegen aan een belangrijke wijkontsluitingsweg.

2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen.

Religieuze voorzieningen zijn te vinden aan de Oude Veenscheiding (het kerkgebouw van de Nederlandse Gereformeerde Kerk) en de Kattebos (het gebouw van de Jehova's Getuigen aan de Kattebos)

In het plangebied komen verder verschillende scholen voor. Deze hebben zowel betrekking op basisonderwijs als voortgezet onderwijs. Scholen voor basisonderwijs zijn aanwezig langs de Jol, de Tureluurstraat, de Vogelwijk, Fluessen en Zegge. Aan de Hondsdraf bevindt zich een school voor bijzonder onderwijs. Voorzieningen voor voortgezet onderwijs zijn gevestigd in de strook tussen de Ds. Kingweg en de spoorlijn.

Voor wat betreft de sociaal-culturele voorzieningen is in het plangebied sprake van een wijkcentrum alsmede enkele kinderdagverblijven. Binnen het plangebied zijn daarnaast enkele eerstelijnsvoorzieningen gevestigd zoals huisartsen en tandartsen. Daarnaast is er het verzorgingstehuis Coornhertstate aan de Vogelwijk.

2.3.4 Sport en recreatie

Het plangebied kent in het oostelijk gedeelte langs de spoorlijn een sportcomplex met voetbalvelden en een atletiekaccommodatie en een sportveld aan de Roerdomplaan. Tevens komen er in het gebied enkele speelvoorzieningen voor.

2.4 Verkeer

Het plangebied ligt ingesloten tussen een aantal belangrijke verbindingen: de Rottumerweg en de spoorlijn Heerenveen-Zwolle. Centraal door het plangebied loopt de Oude Veenscheiding. Deze weg geeft via Koornbeursweg aansluiting op de stadionweg. Aan de zuidzijde bestaat via de Rottumerweg aansluiting op de Rijksweg 32. De overige wegen in het plangebied zijn van lagere orde. Via een lineair patroon sluiten ze aan op de wegen van hogere orde. Met uitzondering van de genoemde "primaire" wegen is het plangebied aangewezen als 30 km/uur-zone. De ontsluiting voor het langzaam verkeer verloopt via dezelfde structuur als die voor het autoverkeer.

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een onderscheid gemaakt tussen strategisch beleid en bindende regels. Op provinciaal niveau komt deze scheiding tot uitdrukking in het onderscheid tussen het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat bindende regels over de provinciale belangen die doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.1 Streekplan Fryslân (2007)

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden. Het Streekplan is daarmee dus de provinciale structuurvisie.

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.

Voorzieningen

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 m²) 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 beheerst wordt;
- 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.

De kernwinkelgebieden zijn er mee gediend dat detailhandel daarbinnen wordt geconcentreerd. Het gaat hier vooral om detailhandel gericht op niet-dagelijkse (semi-)doelgerichte en recreatieve aankopen. Vestiging hierbuiten van perifere detailhandel is mogelijk, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan.

De stedelijke centra zijn verder de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. De overige stedelijke centra hebben mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen, waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden. Kantoren zijn typisch stedelijke functies. Grotere kantoren profiteren van een stedelijk vestigingsklimaat en versterken dit ook

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening, die op 25 juni 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, bevat bindende regels over de provinciale belangen. In het bestemmingsplan moet met de provinciale verordening rekening worden gehouden. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan 1993

Op 30 augustus 1993 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor de plaats Heerenveen vastgesteld. Dit plan bevat een samenhangende visie op de toekomstige ontwikkeling van deze plaats. In dit structuurplan is ook een kaart opgenomen die voor de langere termijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de plaats Heerenveen aangeeft.

Voor de wijk De Greiden is het beleid merendeels gericht op de ontwikkeling van de aanwezige functies. Dit betreft voor het grootste deel van het plangebied alleen de woonfunctie. Daarnaast zijn er enkele gebieden waar groen als dominante functie wordt gezien. Aan weerszijden van de Oude Veenscheiding, ten oosten van de ds. Kingweg, voorziet het structuurplan in een intensivering van de bebouwing.

3.2.2 Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie (2001)

De mobiele telefonie heeft de laatste jaren een explosieve groei doorgemaakt en naar verwachting zal deze groei zich de komende jaren in sterke mate voortzetten. In de notitie Beleidsnotitie Zendmasten Heerenveen (vastgesteld 1 oktober 2001) heeft de gemeenteraad neergelegd hoe hij in ruimtelijke zin wil omgaan met het oprichten van antennemasten.

In de gemeente Heerenveen komen gebieden voor met verschillende kenmerken: het landelijk gebied en de (hoofd)infrastructuur daarin, bestaande woonkernen en dorpen, nieuwe woongebieden (Skoatterwâld) en bedrijventerreinen. Voor elk van deze gebieden gelden zowel algemene als specifieke regels voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties. Daarbij wordt een onderscheid aangehouden tussen het buitengebied en de kernen. De uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke zonering. Hierbij zijn zones aangegeven waarin onder voorwaarden antenne-installaties kunnen worden geplaatst. Het accent ligt hierbij op bedrijventerreinen en zones langs de Rijkswegen.

Uit oogpunt van aantasting woongenot en de vrees bij een deel van de bevolking voor "langere-termijn-gezondheidseffecten", is het uitgangspunt installaties zoveel mogelijk te weren uit woongebieden, ofwel op of bij woongebouwen. Om toch voldoende "dekking" te verkrijgen zullen in sommige gevallen toch installaties toegestaan moeten worden op of bij woongebouwen, omdat geen alternatieven voorhanden zijn. Met name in de wijken Nijehaske en de Greiden (ongeveer 10.000 inwoners) zal het probleem van onvoldoende dekking zich voordoen, wanneer hier niet een aantal mogelijkheden worden geboden antenne-installaties te plaatsen. Als geschikte locaties hiervoor worden het winkelcentrum "de Greiden", op de serviceflat "Heerenhage" of Coornhertstate aangewezen alsmede de flatgebouwen aan de Zwanedrift.

Conform het Nationaal Antennebeleid kan plaatsing op woongebouwen pas worden toegestaan, nadat toestemming van eigenaren is verkregen, voorlichting is gegeven aan bewoners en bewoners(commissies) instemmen met plaatsing. Daarnaast dienen de belangen van de direct omwonenden nadrukkelijk mee te wegen bij de besluitvorming over antenne-installaties.

3.2.3 Algemene visie De Greiden (2003)

In het najaar 2003 heeft de gemeenteraad de Algemene visie voor de wijk De Greiden vastgesteld. Deze visie bevat een pakket maatregelen voor het versterken van de wijk gedurende een periode van 15 jaar. Aan deze maatregelen liggen de volgende doelstellingen ten grondslag:

- Versterken herkenbaarheid en uitgangspunten van de wijk;
- Het maken van een herkenbaar centrum in de wijk (centrumzone);

- Duidelijke verkeersafwikkeling d.m.v. een 50-km-zone op de wijkring en 30 km/h in de buurten;
- Het concentreren van de voorzieningen langs de wijkring;
- Het meer differentiëren van de woningvoorraad in koop en huur en woningtypes (meer gericht op de huisvesting van ouderen);
- Het versterken van het winkelcentrum;
- Het ontwikkelen van woonzorgzones.

De centrale zone omvat het totale gebied wat binnen de wijkring valt, inclusief het Kattbos. Het is in de Algemene Visie de bedoeling dat deze zone het kenmerkend element wordt van de wijk met groen- en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Het huidige winkelcentrum, dat grenst aan de centrale zone (noordzijde wijkring) is naar binnen gekeerd en heeft naar buiten toe weinig uitstraling. Hiervoor zijn in de toekomst een aantal scenario's denkbaar. Speciale aandacht moet komen voor de overgang over de Oude Veenscheiding (onderdeel wijkring) ter plaatse van het winkelcentrum.

De nieuwe verkeersstructuur moet duidelijkheid aanbrengen. In de nieuwe structuur wordt onderscheid gemaakt tussen centrale wijkontsluitingswegen, hoofdtoegangswegen en buurtontsluitingswegen. De centrale wijkontsluitingswegen vormen samen een wijkring. Deze ring bestaat uit de Vogelwijk, de Roerdomplaan, het Kattbos, Wiekslag en Oude Veenscheiding. Voor de wijkring zal 50 km de limiet zijn, terwijl in de buurten maximaal 30 km gereden mag worden.

Op enkele plekken in de Greiden voorziet de Algemene Visie in nieuwbouw. Naast nieuwbouw op plaatsen waar nu nog gebouwen staan, is incidenteel ook nieuwbouw mogelijk op plaatsen met een groenfunctie (bijv. aan de Leijen en de Lark). Echter, het totaal én kwaliteit van groen en water in de wijk zullen toenemen door uitbreidingen alsmede door groot onderhoud en renovatie. Deze nieuwbouw heeft een drietal doelen:

- vergroten herkenbaarheid;
- gevarieerdere bebouwing;
- planexploitatie.

De Oude Veenscheiding is de hoofdentree van de wijk. Daarnaast is deze weg een onderdeel van de belangrijkste oost-west verbinding door Heerenveen waarlangs, volgens de stedenbouwkundige visie, verdichting mag plaatsvinden. De Oude Veenscheiding wordt nu gekenmerkt door gezinswoningen die met de achterzijde of met de zijkant naar de straat zijn gericht.

Als hoofdentree van de wijk en onderdeel van de oost-west as, verdient dit gebied, een nieuwe stedelijke inrichting. Voor deze inrichting bestaan een aantal mogelijkheden. Een mogelijkheid is om de Oude Veenscheiding tot aan het winkelcentrum op onderdelen aan te passen en aan te vullen met herkenbare toevoegingen (erfafscheidingen, een groene wand/scherm, aanpassing infrastructuur etc.). Bij deze variant wordt de bestaande bebouwing zo veel mogelijk ontzien.

De visie bevat daarnaast de mogelijkheid van bebouwing op een gedeelte van het terrein van het Bornego College. Het gaat hier vooral om het gebied rond

het noodlokaal aan de kant van de Oude Veenscheiding (gedeelte tot aan tunnel onder de spoorlijn). Ook wordt nieuwbouw voorzien aan de andere zijde van de Oude Veenscheiding, waar voorheen een peuterspeelzaal was. Ook hier wordt gedacht aan appartementengebouwen met vier tot zes bouwlagen.

De wijk de Greiden kent een grote hoeveelheid groen en water. Het reeds aanwezige groen kan worden versterkt, waarbij de concentratie in het middengebied zal plaatsvinden. Het middengebied heeft al een groen karakter door de aanwezigheid van het Kattebos. Met de inrichting van groen kan tevens de herkenbaarheid van de verschillende buurten in de wijk worden vergroot.

In de verschillende buurten kunnen verschillende groensoorten worden gebruikt om de buurt een eigen identiteit te geven. De bestaande groene vlekken in de buurten worden gehandhaafd. Naast het bestaande water is er een noodzaak tot uitbreiding van de waterpartijen. Ten eerste vergroot het de beleevingswaarde. Er ontstaat meer openheid in de wijk doordat het aantal doorkijken wordt vergroot. Ten tweede schiet het waterbergend vermogen nu te kort, waardoor het noodzakelijk is de wateroppervlakte te vergroten.

3.2.4 Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Algemeen uitgangspunt is dat overal waar de bestaande bebouwingskenmerken als neutraal worden gewaardeerd en er bovendien geen sprake is van herstructurering of ontwikkeling van enig formaat, gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden. Het plangebied is aangemerkt als welstandsvrij gebied en valt niet onder welstandstoezicht. Momenteel is er een evaluatie van de welstandsnota in uitvoering.

3.2.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijke 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.

Voor wat betreft het plangebied wordt in het GVVP aangegeven dat de ontwikkeling van de verkeersdruk op de drukkere kruispunten zoals Haskeruitgang/Oude Veenscheiding gevolgd zal worden, zodat eventuele afwikkelingsproblemen tijdig worden signaleerd. Verder geldt er geen gebiedspecifiek beleid en gelden de algemene beleidsdoelstellingen. 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 erftoegangsweg, met uitzondering van de Rottumerweg (gebiedstoegangsweg categorie A), de Ds. Kingweg en de Haskeruitgang (gebiedstoegangsweg ca-

tegorie A) en de Oude Veenscheiding ter hoogte van de spoorweg (gebiedstoegangsweg categorie B)

3.2.6 Nota Woonservicezones (2007)

De gemeente wil integraal beleid hanteren op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarbij staat de gemeente het 'normaliseren' van de maatschappelijke positie van mensen met een zorgvraag voor ogen. Dit betekent dat ieder individu naar eigen wens en vermogen aan de maatschappij moet kunnen deelnemen en onafhankelijk van zijn of haar zorgvraag de regie over het eigen leven moet kunnen voeren. Om dit doel te bereiken streeft de gemeente naar de realisatie van een netwerk van marktconform gespreide woonservicezones dat de hele gemeente Heerenveen omvat. Voor het plangebied is Zorgcentrum Coornhertstate aangewezen als zorgkruispunt voor de woonservicezone waar behalve De Greiden ook de wijken De Heide en Nijehaske deel van uitmaken.

3.2.7 Milieubeleidsplan "Stap nu over"(2008)

Het beleid voor milieuaspecten zoals klimaat, geluid, bodem en afval wordt in het Milieubeleidsplan 'Stap nu over' uitgezet. Dit beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 april 2008. Met het milieubeleid wil de gemeente Heerenveen er voor zorgen dat er nu een prettige leefomgeving bestaat maar willen zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoort. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan.

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

3.2.8 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 zich nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze visie is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

3.2.9 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. Bij het besluit van de gemeenteraad van 11 juni 2012 waarbij de uitgangspunten voor de deregulering van bestemmingsplannen zijn vastgelegd, is dit beleid voor wat betreft de erfbebouwing versoepeld.

- *aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:*

Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m² toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m² en in het buitengebied 200m² 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 m².

- 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 inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

3.2.10 Logiesverstrekking:

Behalve beroepsuitoefening-aan-huis c.a. wordt bij woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij bedrijfswoningen 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 m².

3.2.11 Integrale Detailhandelsvisie Heerenveen (2011)

Dit document vormt de integrale detailhandelsvisie voor de gemeente Heerenveen. Het is de integratie van de afgeronde deelrapportages. Deze visie bevat de hoofdlijnen van het beleid. De inhoud van deze integrale detailhandelsvisie is maatgevend voor de verdere uitwerking van het beleid in bijvoorbeeld bestemmingsplannen of bij concrete aanvragen. De gemeenteraad heeft deze visie op 7 maart 2011 vastgesteld. Ten aanzien van het winkelcentrum in de wijk "De Greiden" geldt dat de combinatie van een fullservice supermarkt en een discounter een aantrekkelijker aanbod voor de bewoners oplevert (maximale maatvoering totaal 2.500 m²). Daarvoor zou een verhuizing van één van de twee bestaande supermarkten naar een andere locatie nodig zijn. Initiatieven daarvoor zouden vooral van de supermarkten zelf moeten komen.

Een opschaling van de huidige formules tot een omvang waarop ze goed hun wijkfunctie kunnen vervullen is prima. Voor een evenwichtige verzorgingsstructuur in de context van de hele kern Heerenveen is het verstandig om de verzorgingsfunctie van het wijkcentrum niet nog verder te versterken.

3.2.12 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 gebieden gaat het in principe om za-

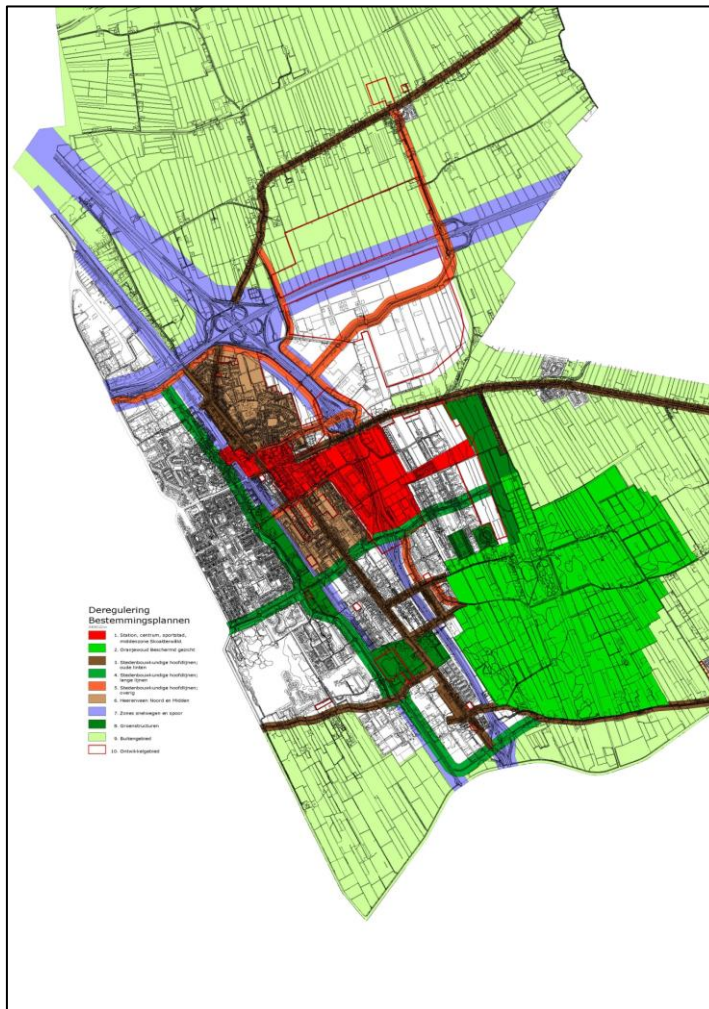
ken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente als geheel van belang zijn, kortom wat is bepalend voor de identiteit van Heerenveen, de kracht van Heerenveen.

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit. In deze gebieden vragen deze bijzondere kwaliteit juist om meer sturing om deze kwaliteit te consolideren.

- 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

In de hier niet genoemde gebieden is daarentegen 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 luw welstandsbeleid. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden met een basiskwaliteit gelden de volgende basisregels.

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht;
- bij het stellen van regels aan de situering en maatvoering van bouwwerken wordt uitgegaan van hetgeen maximaal aanvaardbaar is;
- percelen met de bestemming maatschappelijk worden mede bestemd voor: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en overheidsdoeleinden;
- ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant) gelden ruimere regels waarbij aansluiting wordt gezocht bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen;
- de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op 1 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelgrens worden geplaatst, vervalt, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vervalt;
- in de bestemming Water vlanders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever;



Afbeelding 6. Gebieden met een basiskwaliteit en een hogere kwaliteit
(bron: raadsbesluit van 11 juni 2012)

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 luw 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 luw welstandstoezicht.

Verder gelden voor het nieuwe, dereguleerde, welstandsbeleid de volgende uitgangspunten:

- zoveel mogelijk ambtelijk afdoen. de achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten;
- aanscherpen excessenregeling;
- beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties;

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat het grootste gedeelte is aangemerkt als 'wit gebied'. Dat wil zeggen dat er sprake is van een basiskwaliteit, op grond waarvan de regeling in het bestemmingsplan zich kan beperken tot enkele basisregels.

De randen van het woongebied langs de Rottumerweg en de Haskeruitgang/ds. Kingweg zijn aangeduid als "stedenbouwkundige hoofdlijnen – lange lijnen". Deze gebieden betreffen met name de stedenbouwkundige hoofdstructuur met vaak een reeks van grootschaliger bebouwing of andere specifieke elementen. Uitgangspunt is hier het vastleggen van de plaatsing en schaal van deze volumes, met een zekere marge. Voor dit bestemmingsplan is de specifieke waarde van deze zone vooral gelegen in de aanwezigheid van brede groene zones waar de ontsluitingswegen zijn ingebed. De particuliere tuinen die naar deze brede groenzones zijn gekeerd, dragen bij aan deze groene beleving. Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk uitsluiten van bebouwing in deze zones. Voor de aangrenzende particuliere tuinen geldt daarbij een minimale afstand ten opzichte van de perceelsgrens.

De zone tussen de Haskeruitgang/ds. Kingweg en de spoorlijn is aangeduid als "groenzone". Dit zijn in het algemeen kenmerkende groengebieden, waar de bebouwingmogelijkheden worden afgestemd op de kwaliteit van de groene ruimte. Voor het bestemmingsplan is hier het uitgangspunt om de groene ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Bestaande bebouwing wordt uiteraard inbestemd, maar uitbreidingsruimte is daarbij beperkt gehouden of uitgesloten.

De strook direct langs de spoorlijn en de spoorlijn zelf is aangeduid als "zone langs snelwegen en spoor". Dit betreffen de representatieve zones langs grote infrastructuur. Beleid gericht op neerzetten/handhaven van een herkenbaar bebouwingsbeeld in een bepaalde (grotere) schaal, zoals bijvoorbeeld eisen minimale maatvoering. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft dit geen consequenties.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving. In een aantal gevallen vloeien deze eisen ook voort uit wettelijke regelingen.

4.2 Bedrijfshinder

Het plangebied betreft in overwegende mate een woongebied. Uitgangspunt is daarom dat er sprake moet zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat. Om die reden worden in het plangebied alleen bedrijven toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Er komen geen bedrijven in het plangebied voor die in een hogere milieucategorie vallen. Van milieuknelpunten is daarom geen sprake. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen verzwaring van de toegestane milieucategorieën. Bedrijven uit categorie 2 zijn daarom alleen toegestaan indien deze ofwel al aanwezig zijn of reeds mogelijk waren op grond van het geldende bestemmingsplan.

Ter hoogte van de Wielen is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van zeven woningen. In het bestemmingsplan is deze vergunning opgenomen in de vorm van een bouwmogelijkheid. Deze te bouwen woningen grenzen aan de achterzijde aan een terrein met de bestemming 'maatschappelijk'. Om een goed woon- en leefklimaat te behouden voor deze woningen, is het niet wenselijk dat de afstand tussen de milieuhindergevoelige ruimten en het bestemmingsvlak 'maatschappelijk' onbeperkt kan afnemen. In het bestemmingsplan is daarvoor een regeling opgenomen, welke inhoudt dat dit alleen kan indien dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat evenmin een onevenredige beperking inhoudt van de gebruiksmogelijk van de gronden met de bestemming 'maatschappelijk'.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten 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.

Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h. Hier is akoestisch onderzoek achterwege gelaten. Voor de delen die niet zijn aangewezen als 30 km/h-zone is - om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai - een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹).

¹ Akoestisch onderzoek ligging 48 dB geluidscontour wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan De Greiden in Heerenveen, servicebureau De Friese Wouden, Drachten, januari 2010;

Hieruit komt naar voren dat bij een aantal wegen in en nabij het plangebied de 48 dB-contour op enige afstand buiten de weg ligt en dat er woningen binnen deze 48 dB-contour vallen. Voor zover de voorgevel van deze woningen naar de betrokken wegen zijn gekeerd, is sprake van een bestaande situatie. Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in een uitbreiding in de richting van deze wegen, is er daarom geen strijdigheid met de Wet Geluidhinder.

Langs de Rottumerweg en de Ds. Kingweg en ook op enkele andere plaatsen is sprake van woningen welke met de zij- of achtergevel zijn gekeerd naar wegen met een geluidzone en waarbij het bestemmingsplan uitbreidingsruimte biedt in de richting van deze wegen. Een dergelijke uitbreiding kan leiden tot een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder waarin moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Op grond van de Wet Geluidhinder kan een hogere waarde tot 63 dB worden vastgesteld.

In maart 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de FUMO², waarbij wordt uitgegaan van een maximale invulling van de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Tegelijkertijd is met dit onderzoek eerder onderzoek geactualiseerd.

Uit tabel 1 opgenomen in het rapport blijkt dat voor een aantal van de 29 rekenpunten in het plangebied De Greiden niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst gemeten waarde inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB is 57 dB bij het bouwvlak Valeriaan 49-55. Voor alle rekenpunten geldt dat de gemeten waarden onder de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB blijven. Ten aanzien van die punten waar een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gemeten is, is tegelijkertijd met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan een procedure voor het vaststellen van hogere waarden doorlopen. Bij besluit van 10 februari 2015 hebben burgemeester en wethouders van de woningen Valeriaan 49-67 (oneven) een hogere grenswaarde van maximaal 57 dB vastgesteld.

Voor de woningen die met de achtertuin grenzen aan de Rottumerweg is in het bestemmingsplan een andere regeling opgenomen. Voor deze woningen geldt dat een uitbreiding met geluidhindergevoelige functies in de richting van de Rottumerweg alleen mogelijk is door bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken. Voorwaarde bij het verlenen van deze omgevingsvergunning is dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Om dat in beeld te krijgen zal er eerst akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.3.2 Railverkeerslawaai

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Leeuwarden-Meppel. De Wet geluidhinder bevat ook regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege het spoorweglawaai. De voorkeursgrenswaarde op de gevel van ge-

² Bestemmingsplannen De Heide/De Greiden geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving, maart 2014

luidsgevoelige objecten bedraagt 55 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het spoorweglawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.³ Hieruit komt naar voren dat in een strook aan de oostzijde van het plangebied de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De breedte van deze strook varieert tussen 80 en 160m.

Voor zover in het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden in de richting van de spoorlijn worden geboden, betreft het hier bestaande situaties en wordt er voldaan aan de Wet Geluidhinder. Voor zover het bestemmingsplan wel uitbreidingsmogelijkheden biedt in de richting van de spoorlijn, is wel sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder en moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Op grond van de Wet Geluidhinder kan een hogere waarde tot 68 dB worden vastgesteld.

In maart 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de FUMO⁴, waarbij wordt uitgegaan van een maximale invulling van de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Tegelijkertijd is met dit onderzoek eerder onderzoek geactualiseerd.

Uit tabel 2 opgenomen in het rapport blijkt dat voor enkele van de 29 rekenpunten in het plangebied De Greiden niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst gemeten is 57 dB bij de bouwvlakken Scholeksterstraat 45-59, Scholeksterstraat 61-121, Scholeksterstraat 123-137 en Roerdomplaan 2-12/Scholeksterstraat 13-149. Voor deze woningen is echter gelet op de ruimte geen uitbreiding van de woning richting het spoor mogelijk. Hierdoor is hiervoor geen hogere grenswaarde noodzakelijk.

4.3.3 Geluidsgevoelige objecten

Behalve woningen zijn er ook andere voorzieningen die door de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig zijn aangemerkt. Het betreft hier de objecten genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder: een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting en een kinderdagverblijf. De nieuwvestiging van één van deze voorzieningen of een uitbreiding daarvan in de richting van de weg of spoorweg kan – indien dit niet reeds op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk was – in dit bestemmingsplan alleen worden toegestaan, indien de geluidsbelasting van deze voorzieningen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde.

³ Akoestisch onderzoek grenswaardecontouren t.g.v. railverkeerslawaai ten behoeve van actualisatie diverse bestemmingsplannen langs gehele spoor Leeuwarden – Zwolle, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, december 2008;

⁴ Bestemmingsplannen De Heide/De Greiden geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving, maart 2014

4.4 Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Water-toets 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 betreft een overwegend conserverend plan. De weinige, veelal perceelsgebonden, ontwikkelingsmogelijkheden in het conserverende deel van het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. 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.

4.4.1 Regionale keringen

Het plangebied grenst aan de west- en noordzijde alsmede gedeeltelijk in noordoostelijke zijde aan boezemwater respectievelijk de Engelenfeart en de Oude Veenscheiding en een uitloper daarvan langs het spoor. Langs deze boezemwateren liggen regionale keringen - boezemkaden. Deze zijn vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015. Een boezemkade heeft een belangrijke waterkerende functie heeft en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kering dienen te allen tijde vroegtijdig gemeld te worden aan Wetterskip Fryslân.



Afbeelding 7. Regionale keringen in het plangebied (bron: www.dewatertoets.nl)

4.4.2 Hoofdwatervangsten

In het plangebied liggen een aantal hoofdwatervangsten met een belangrijke wateraan- en waterafvoerfunctie. Deze staan aangegeven op afbeelding 7 hier-

boven. Een hoofdwatgang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatgang 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. Bij het onderhavige bestemmingsplan is het Wetterskip Fryslân in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening betrokken. Het Wetterskip heeft geen reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 8. Hoofdwatgangen in het plangebied
(bron: www.dewatertoets.nl)

4.5 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.

Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (sinds 1 oktober 2005 de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998). Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden).

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

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.

4.6 Archeologie

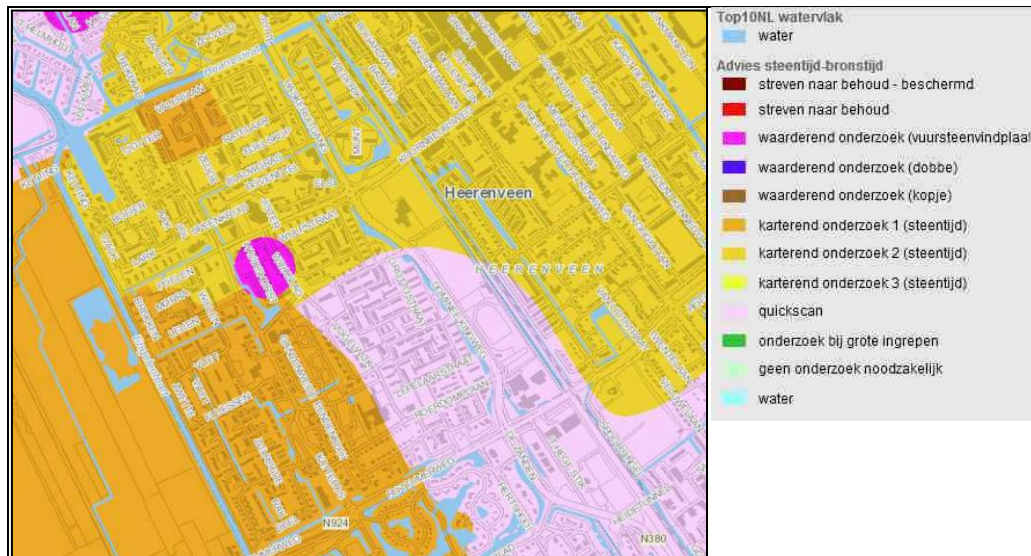
In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder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

Ook op grond van de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

Advies steentijd

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Heerenveen – De Greiden geeft de FAMKE voor wat betreft de periode van de steentijd voor het grootste deel van het plangebied “Karterend onderzoek 1” of “Karterend onderzoek 2” aan. In de gebieden aangeduid met “karterend onderzoek 1” kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

In de gebieden aangeduid met “Karterend onderzoek 2” kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

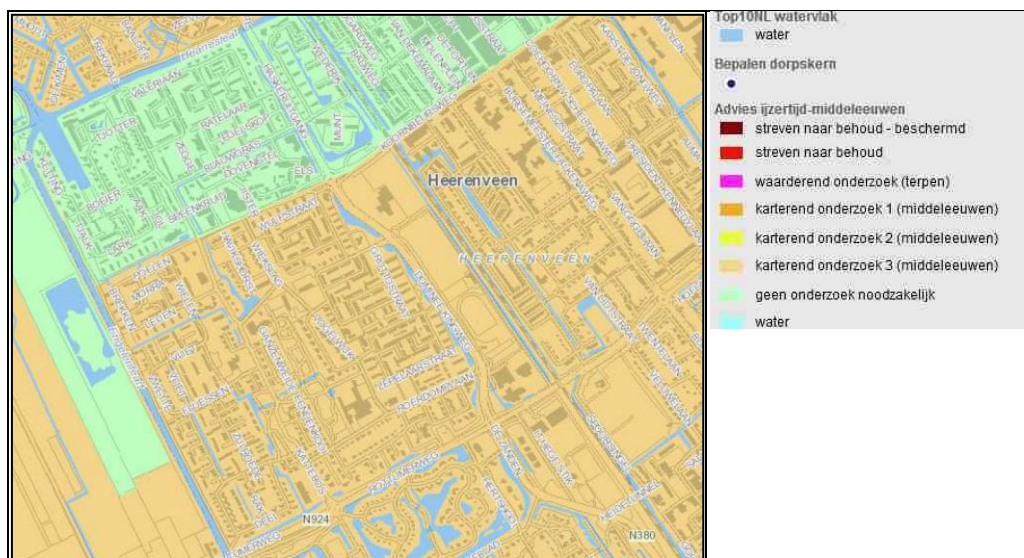


Afbeelding 9. Fragment FAMKE periode Steentijd-Bronstijd

Voor een klein deel van het plangebied, namelijk de zuidoostelijke hoek, luidt het advies voor de periode steentijd "Quickscan". Voor deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

Advies IJzertijd-Middeleeuwen

De FAMKE kent - voor wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen - een groot deel van het plangebied de waardering "Karterend onderzoek 3" toe. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode middenbronstijd - 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 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardierend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waardierend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau.



Afbeelding 10. Fragment FAMKE periode IJzertijd-Middeleeuwen

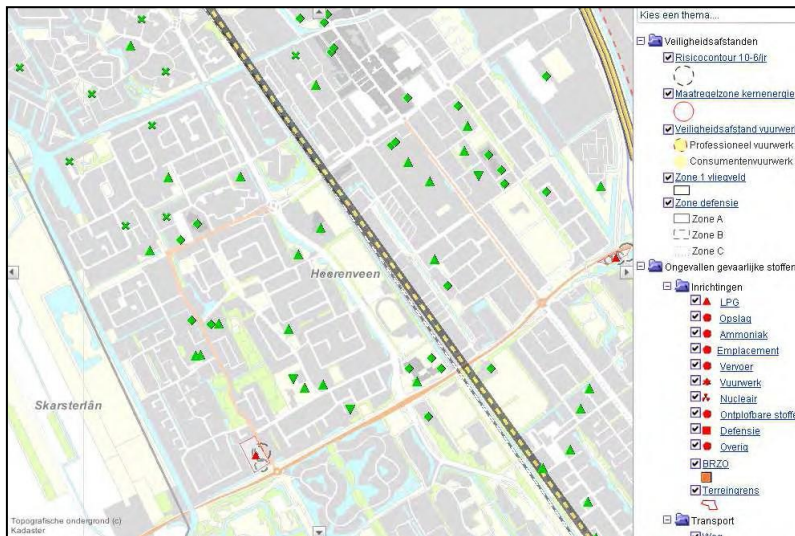
Gelet op het consoliderende karakter biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500m². Daarom bevat het bestemmingsplan geen aanvullende regels voor de bescherming van archeologische waarden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden 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.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In nieuwe situaties, zoals een nieuw omgevingsbesluit in het kader van de Wro, bedraagt voor kwetsbare objecten de grenswaarde van het PR 10-6/jaar.

Het GR is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang.



Afbeelding 11. Fragment risicokaart (bron: provincie Fryslân)

In en nabij het plangebied Heerenveen – De Greiden en zijn de volgende mogelijke risicobronnen aanwezig (zie ook figuur 11):

- Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Van Engelenvaart;
- LPG Tankstation aan Kattebos 162;
- Invloedsgebied BASF;
- Invloedsgebied Bosma Transport en Opslag B.V.

4.7.1 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over het water

Het huidige beleid over de afweging van veiligheidsbelangen in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per (vaar)weg of per spoor is momenteel nog verwoord in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van 2004 (aangepast 2010). In de circulaire zijn de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico aangegeven. Deze circulaire wordt vervangen door een wettelijke regeling in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit Transportroutes externe veiligheid. Deze wettelijke regeling voorziet o.a. in een basisnet Spoor en in een basisnet Water.

Basisnet Spoor

Het doel van het Basisnet Spoor is enerzijds om de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties te garanderen en anderzijds om de ruimtelijke ontwikkeling rond het spoor binnen de normen van externe veiligheid op verantwoorde wijze te laten doorgaan.

De kern van het Basisnet is tweeledig. In de eerste plaats voorkomen dat mensen wonen of werken in een gebied met hoge risico's. In de tweede plaats is de kern het verkleinen van de kans op een ongeval met veel slachtoffers. In het kader van het Basisnet Spoor zullen langs de baanvakken zones worden aangegeven waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en waar terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten.

In het definitieve basisnet spoor (brief van de Minister van I&M aan de Tweede Kamer van 15 augustus 2011 (IenM/BSK-2011/94578) is het traject Wolvega-Leeuwarden aangeduid als een traject waarbij geen sprake is van een 10-6/jr-contour. Uit het rapport Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006-2010 blijkt bovendien dat het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor incidenteel voorkomt. Dit houdt in dat er langs het spoor geen veiligheidszone wordt ingesteld en dat er geen ruimtelijke beperkingen zijn.

Basisnet Water

Net zo als het Basisnet Spoor heeft ook het Basisnet Water als doel om de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te beheersen door het wettelijk vastleggen en borgen van gebruiksruimtes voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. Het basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger

Buiten het basisnet vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, anders dan vloeibare brandstoffen in bunkerschepen tot 300t. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer gedefinieerd; voor de rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisnet water kent geen externe veiligheidsknelpunten nu en (behoudens de Westerschelde) in de toekomst met een tijdshorizon van 2030 .

In het (ontwerp-)basisnet dat op 4 december 2008 door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer is aangeboden, is de Van Engelenvaart niet aangemerkt als een vaarweg waar beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het aspect "externe veiligheid" is voor het transport over de Van Engelenvaart dus niet relevant.

4.7.2 LPG Tankstation Kattebos 162

Aan het Kattebos 162 in Heerenveen is LPG-tankstation Tinq Suzenaar gevestigd. De inrichting heeft een ondergronds LPG-reservoir van 20 m³. De maximale LPG doorzet per jaar is niet vastgelegd in de omgevingsvergunning onderdeel milieu. Voor LPG-tankstations zijn in het Bevi en de daarbij behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) normen voor het PR opgenomen als aan te houden afstanden. De afstandseisen betreffen grenswaarden waarvan niet kan worden afgeweken. Dit wordt aangeduid als de PR 10-⁶ contour. Onderscheiden kunnen worden PR contouren in het kader van de ruimtelijke ordening (hierna: RO) en PR contouren in het kader van de Wet milieubeheer (hierna: Wm). Binnen de PR 10-6 contour in het kader van RO mogen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De RO contour levert geen saneringssituatie op. Een PR 10-6 contour in het kader van de Wm kan wel een saneringssituatie opleveren. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd zijn. Is dit wel zo dan is sprake van een saneringssituatie als bedoeld in artikel 17 en volgende van het Bevi.

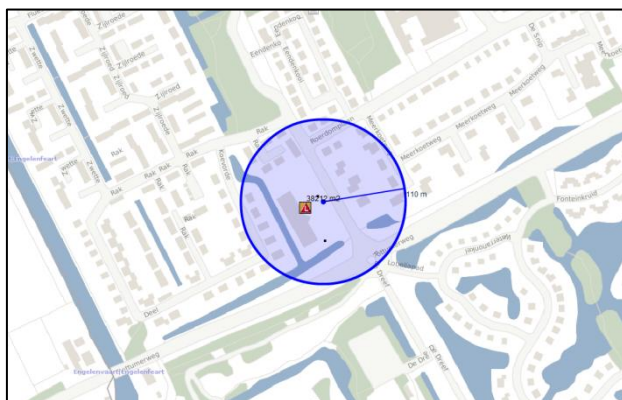
Daarnaast zijn voor het GR bepalingen opgenomen voor de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle inrichting. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. Hiervoor

bestaat een verantwoordingsplicht. Bij de beoordeling is ook het gebruik van de objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit van belang. Er worden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten hebben een hoger beschermingsniveau dan beperkt kwetsbare objecten. Voor het GR bestaat op grond van het Bevi geen saneringsplicht.

PR

In tabel 1 van bijlage 1 van de Revi worden de PR 10^{-6} contouren van de afleverzuil, het ondergrondse reservoir en het vulpunt van een tankstation in het kader van de RO vermeld. De contouren zijn gebaseerd op de doorzet per jaar van het LPG-tankstation. Voor een doorzet < 1000 m³/jaar bedragen de PR 10^{-6} contouren op grond van het Revi respectievelijk 15 meter, 25 meter en 45 meter. Bij een doorzet ≥ 1000 m³/jaar bedragen de PR 10^{-6} contouren respectievelijk 15 meter, 25 meter en 110 meter.

Omdat in casu de doorzet niet is vastgelegd in de omgevingsvergunning onderdeel milieu dient voor de PR 10^{-6} contour uitgegaan te worden van een worst-case scenario. Dit betekent dat naar de PR 10^{-6} contour gekeken dient te worden die behoort bij een doorzet van ≥ 1000 m³/jr. De PR 10^{-6} contouren van de afleverzuil, het ondergrondse reservoir en het vulpunt bedragen dan respectievelijk 15 meter, 25 meter en 110 meter. Binnen de contouren van de afleverzuil en het ondergrondse reservoir bevinden zich geen kwetsbare objecten. Binnen de contour van het vulpunt (110 meter) bevinden zich diverse kwetsbare objecten (zie figuur 12). Hoewel binnen de PR 10^{-6} contour van het vulpunt kwetsbare objecten zijn gevestigd, levert dit geen saneringssituatie op. Dit heeft te maken met het feit dat het hier gaat om contouren vanuit de RO.



Afbeelding 12. RO contour (110 m) gerekend vanaf het vulpunt, bij een doorzet ≥ 1000

Binnen de PR 10^{-6} contouren mogen op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voorliggend plan een conserverend bestemmingsplan is, waarin deze mogelijkheden ook niet gegeven worden, is voldoende geborgd dat binnen de PR 10^{-6} contour geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd kunnen worden.

Opgemerkt wordt dat uitgaande van de worst-case contouren in het kader van de Wet milieubeheer wel een saneringssituatie ontstaat. Deze situatie wordt aangepakt door de doorzet in tegenstelling tot wat tot nu toe het geval was wel in de vergunning vast te leggen. Zeker omdat de feitelijke doorzet lager is dan

500 m³ per jaar. Rekenend met de afstanden die bij deze feitelijke situatie horen, voldoet de inrichting ook aan de Wet milieubeheer.

Advies Regionale Brandweer

De Regionale Brandweer heeft per brief gedateerd 7 augustus 2013 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 5 opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit advies heeft de Regionale Brandweer aangegeven dat in het plangebied één relevante risicobron gelegen is. Het gaat in dit geval om het LPG tankstation. De brandweer heeft gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron. Het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Opgemerkt wordt dat het tankstation bestemd is als „Gemengd“ en „Verkeer – Verblijf“, waarbij de LPG tank binnen de functie gemengd valt en is aangeduid met een functieaanduiding, maar het verkooppunt valt binnen de functie verkeer, tevens aangeduid met een functie aanduiding. Onduidelijk is hoe de verkoop van LPG geborgd is in deze situatie, aangezien LPG niet verkocht mag worden bij onbemande tankstations.

Verder worden op de verbeelding de plaatsgebonden risicocontouren gemist en ontbreekt in de toelichting een verantwoording van het groepsrisico. Ten aanzien van de verantwoording worden echter geen knelpunten verwacht. Wel is al een berekening gemaakt van het groepsrisico. Hieruit blijkt dat de hoogte van het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt.

Verantwoording Groepsrisico

Naast de numerieke waarde van het GR, zoals de ligging van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, dient ter beoordeling van het GR en de verantwoording daarvan (conform artikel 13, lid 1 van het Bevi) ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risico reducerende maatregelen. De betreffende onderdelen komen hieronder aan de orde.

Ligging GR t.o.v. oriëntatiewaarde

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Wel bestaat voor het bevoegd gezag bij het vaststellen van ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is van toepassing op ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied in de gevallen dat het Bevi dat voorschrijft. Uit het voorgaande is gebleken dat het LPG-tankstation aan het Kattebos 162 een risicobron is.

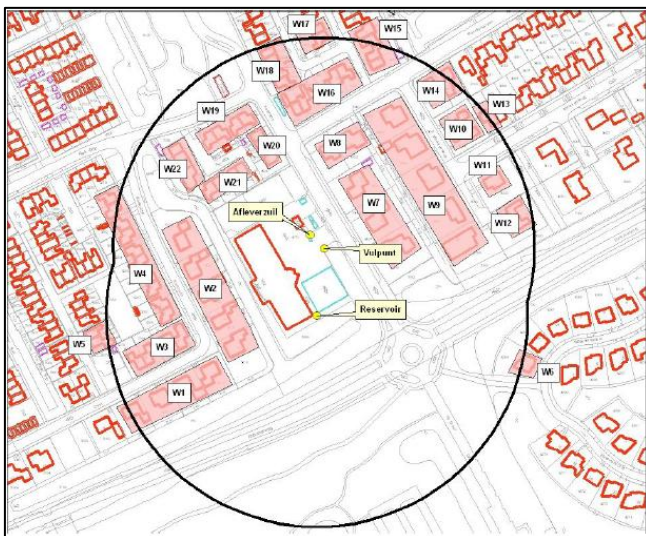
Invloedsgebieden

De invloedsgebieden bedragen 150 meter vanaf het ondergrondse reservoir en het vulpunt.

Huidige situatie

In de huidige situatie valt het tankstation aan het Kattebos in het vigerende plangebied. Een groot deel van het vigerende bestemmingsplan valt in het invloedsgebied van het ondergrondse reservoir en het vulpunt. Voor het LPG-tankstation is door Adviesgroep AVIV B.V. (hierna: AVIV) op 27 juli 2009, project 081428, een GR-berekening uitgevoerd. De berekening van het GR is uitgevoerd voor een doorzet van 500 m³/jr en < 1000 m³/jr. Bevoorrading van het ondergrondse reservoir wordt gedaan door een tankauto voorzien van hitte weerende coating. De inrichting heeft een ondergronds LPG reservoir van 20 m³. De doorzet is niet vastgelegd in de omgevingsvergunning onderdeel milieu.

Met de transportsector voor LPG en het toenmalige ministerie van VROM is op 22 juni 2005 een convenant "LPG-autogas"⁵ afgesloten. Belangrijke afspraken uit dit convenant betreffen het toepassen van een verbeterde vulslang en het aanbrengen van een hittewerende bekleding op de tankauto's. Deze maatregelen zijn eind 2010 doorgevoerd.



Afbeelding 13. invloedsgebied LPG-tankstation

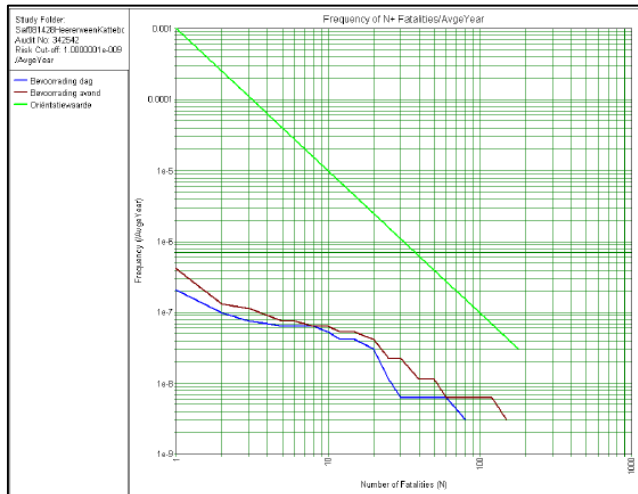
Afbeelding 13 toont de omgeving en het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De figuur toont tevens de ligging van de gebieden die voor de berekening van het GR zijn gemodelleerd. Deze gebieden zijn roze gemarkeerd.

De basisgegevens voor de aanwezigheid van personen in de gebieden zijn samengevat in afbeelding 14. Voor de berekening van het GR is onderscheid gemaakt tussen dag (7:00 – 19:00 uur), avond (19:00 – 23:00 uur) en nacht (23:00 – 7:00 uur). Voor de bestaande bebouwing zijn de gegevens verkregen van de gemeente. Korthedshalve wordt voor de opsplitsing van aantallen personen in de dag, avond en nachtperiode verwezen naar de groepsberekening van AVIV, welke als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd.

⁵ Convenant LPG autogas d.d. 22 juni 2005

Label	Adres	Gegevens
W1	Deel 1 t/m 7	Woningen(4)
W2	Koevorde 1 t/m 9	Woningen(5)
W3	Deel 2 t/m 8	Woningen(4)
W4	Koevorde 2 t/m 20	Woningen(10)
W5	Rak 61 en 63	Woningen(2)
W6	Waterranonkel 14	Woningen(1)
W7	Kattebos 105, 107, 109	Woningen(3)
W8	Roerdomplaan 69 en 71	Woningen(2)
W9	Meerkoetweg 35 t/m 43	Woningen(5)
W10	Meerkoetweg 70 en 72	Woningen(2)
W11	Meerkoetweg 31	Woningen(1)
W12	Meerkoetweg 33	Woningen(1)
W13	Meerkoetweg 68	Woningen(1)
W14	Roerdomplaan 63 en 65	Woningen(2)
W15	Eendenkooi 2 t/m 8	Woningen(4)
W16	Roerdomplaan 42 t/m 48 Eendenkooi 58 en 60	Woningen(6)
W17	Eendenkooi 1 en 3	Woningen(2)
W18	Kattebos 95 t/m 101	Woningen(4)
W19	Rak 1 t/m 7	Woningen(4)
W20	Kattebos 154 t/m 160	Woningen(4)
W21	Rak 9 t/m 15	Woningen(4)
W22	Rak 17 t/m 23	Woningen(4)

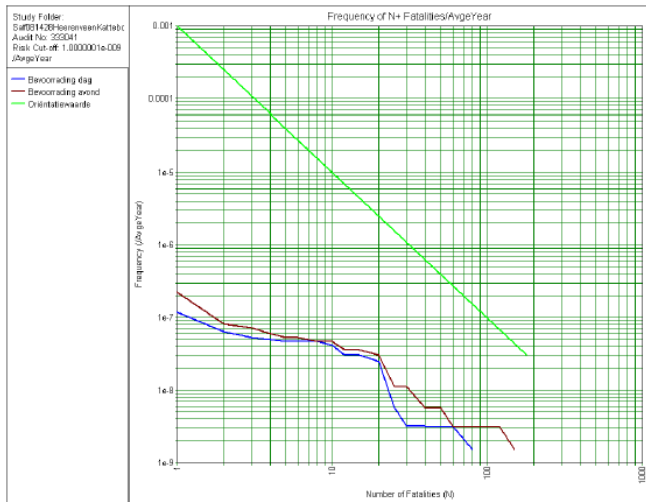
Afbeelding 14. basisgegevens voor schatting personen voor berekening van het GR



Afbeelding 15. GR-berekening LPG-tankstation bij doorzet van 1000 m³/jr

In afbeelding 15 wordt het GR getoond voor een doorzet van 1000 m³/j en de veronderstelde aanwezigheid van personen voor bevoorrading overdag en 's-avonds. Het GR is bij zowel bevoorrading overdag als 's-avonds kleiner dan de oriëntatiewaarde. Bij de berekening is uitgegaan van een tankauto voorzien van hittewerende coating. De groene lijn in de FN-curve is de oriëntatiewaarde. De blauwe lijn geeft de bevoorrading overdag weer en de rode lijn de bevoorrading in de avond. Voor de opvolgende FN-curven geldt dezelfde verklaring van kleuren.

Afbeelding 16 toont het GR bij een doorzet van 500 m³/jr. Bij de berekening is ook uitgegaan van een tankauto voorzien van hittewerende coating. In de FN-curve is te zien dat het GR nog lager onder de oriëntatiewaarde uitkomt.



Afbeelding 16. GR-berekening LPG-tankstation bij doorzet van 500 m³/jr

Geconcludeerd kan worden dat het GR bij een doorzet van 1000 m³/jr kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Bij een doorzet van 500 m³/jr neemt het GR nog verder af. Het GR van het LPG-tankstation aan het Kattebos vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen alsmede zelfredzaamheid;

Binnen het invloedsgebied van het tankstation zijn geen functies voor verminderd of niet zelfredzame personen. Bovendien worden er geen knelpunten verwacht ten aanzien van de bluswatervoorziening, bereikbaarheid of opkomsttijden van hulpdiensten.

nut en noodzaak

Zowel bij het LPG-tankstation als bij de omliggende woningen gaat om een bestaande situatie. Het nut en de noodzaak van het bestemmingsplan is daarmee een gegeven. Er bestaat daarom ook geen afwegingsruimte.

risicowerende maatregelen

Er zijn reeds risicowerende maatregelen getroffen

conclusie:

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Het bevoegd gezag acht dit restrisico acceptabel

4.7.3 Opslag en transportbedrijf Bosma, Energielaan 8 Nijehaske

Aan de Energielaan 8 te Nijehaske is Bosma Transport en Opslag B.V. gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hoewel op grote afstand van het onderhavig plangebied gelegen, betreft het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting 3900 meter. En valt dus deel over het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voor Bosma is door Silva consultancy op 6 juli 2012 een kwantitatieve risico analyse uitgevoerd. De plaatsgebonden risicocontour (PR) valt binnen de inrichtingsgrenzen en heeft geen gevolgen voor het plangebied. Uit de groepsrisico (GR) berekening kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde. Voor de bevolkingsdichtheden in deze berekening is uitgegaan van het Populatiebestand groepsrisicoberekening van van mei 2012. Het populatiebestand is uitgegaan van de op dat moment aanwezige bebouwing. Omdat het in dit geval gaat om een conserverend bestemmingsplan, wat geen mogelijkheid biedt tot nieuwe ontwikkelingen waarmee de bevolkingsdichtheid in het plangebied significant kan toenemen, mag er vanuit gegaan worden dat de populatiegegevens min of meer gelijk gebleven zijn en het risico in het plangebied als gevolg van deze inrichting beheersbaar is.

4.7.4 BASF Performance Chemicals Innovatielaan 1 Nijehaske

Aan de Innovatielaan 1 in Nijehaske is BASF gevestigd. Het bedrijf houdt zich bezig met het vervaardigen van overige organische basischemicaliën en daarmee onder de werkingssfeer van het Bevi. Hoewel ook dit bedrijf op grote afstand van het plangebied De Greiden ligt is voor het bedrijf een invloedsgebied van 3000 meter vastgesteld, waarmee het invloedsgebied dus deels over het plangebied valt. Voor BASF is door Haskoning Nederland B.V. op 29 juli 2010 een kwantitatieve risico analyse uitgevoerd. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot in het plangebied en kan buitenbeschouwing gelaten worden.

Uit de berekening van het groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde. Omdat het in dit geval gaat om een conserverend bestemmingsplan, wat geen mogelijkheid biedt tot nieuwe ontwikkelingen waarmee de bevolkingsdichtheid in het plangebied significant kan toenemen, mag er vanuit gegaan worden dat de populatiegegevens min of meer gelijk gebleven zijn en het risico in het plangebied als gevolg van deze inrichting beheersbaar is.

4.8 Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. 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. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van IBM, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In dit Besluit is aangegeven dat een project als 'niet in betekende mate' kan worden gekwalificeerd als het minder dan 500 woningen betreft of minder dan 33.333 m² kantoren.

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, behoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en behoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt niet "in betekende mate" bij aan de concentratie van de stof.
- Een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. In het genoemde besluit is bepaald dat activiteiten waardoor de toename van verontreinigende concentraties van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) minder dan 1% van de grenswaarde is, niet in betekende mate bijdragen aan afname van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in een consoliderende regeling voor het plangebied en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Er wordt niet of alleen in zeer beperkte mate voorzien in ontwikkeling. Aangezien ook in de huidige situatie is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Aan de regels van de Wet milieubeheer wordt derhalve voldaan.

4.9 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. In het huidige bestemmingsplan worden met name de bestaande functies vastgelegd.

Ter plaatse van de volgende percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse:

- Wiekslag 1 (olie-componenten);
- Kattebos 148 (olie-componenten);
- Kattebos 162 (olie-componenten);
- Vogelwijk 20 (zware metalen).

De verontreinigingen ter plaatse van deze percelen zijn inmiddels gesaneerd, waarbij wordt opgemerkt dat veelal een zekere restverontreiniging is achtergebleven. In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Door middel van een landelijk proces van prioritering en segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst dienen te zijn.

Bij wijzigingen in functie en/of gebruik binnen het bestemmingsplangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt ondermeer 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.

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Hieruit is gebleken dat overwegend in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie (wonen) van de percelen. Gezien bovenstaande beschouwing kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan. Het aspect 'bodem' vormt dan ook geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Ten behoeve van de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden zal in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht de noodzaak aanwezig zijn tot het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek ter plaatse van de herontwikkelingspercelen.

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/baggerspecie en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffensbesluit) het wettelijk kader. In het kader

van het hierboven al genoemde bodembeheerplan zijn zijn ondermeer op basis van gebiedsspecifiek beleid verruimde spelregels voor hergebruik van grond en baggerspecie binnen de gemeente geformuleerd. Afhankelijk van de hergebruikslocatie is onder voorwaarden hergebruik opbasis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart mogelijk. In andere gevallen zal mogelijk aanvullend onderzoek (partijkeuring) noodzakelijk zijn om hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

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 de bestaande situatie in de wijk De Greiden. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundig-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. Het raadsbesluit van 11 juni 2012 vormt daarbij het vertrekpunt.

5.2 Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegen-, groen- en de waterstructuur worden daarom specifiek in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en één algemene bestemming voor het openbaar gebied.

5.3 Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het consolideren daarvan. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en andere niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, horeca, maatschappelijke functies) anderzijds. Dit onderscheid blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Voor niet-woonfuncties wordt gestreefd naar maximale uitwisselbaarheid binnen het gemeentelijk beleid en het woon- en leefklimaat bepaalde grenzen.

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wel een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie. Binnen de overwegende woongebieden is verder geen ruimte om woonfunctie te vervangen door een niet-woonfunctie. Daarbij gelden wel uitzonderingen voor beroepsuitoefening-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstrekking. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Tegelijkertijd wil het bestemmingsplan ook de ruimte bieden om de bestaande woningen uit te breiden of te verbeteren.

Ten aanzien van de niet-woonfuncties (bedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen) wordt gestreefd naar een maximale uitwisseling van deze functies. Voor bedrijven en maatschappelijke functies geldt daarom dat ze zoveel mogelijk onder één gelijke bestemming worden gebracht en binnen zekere grenzen vrij uitwisselbaar zijn. Deze grenzen worden bepaald door het gemeentelijk beleid en de randvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

Bestaande bedrijven worden inbestemd. De afstand tot aangrenzende woningen bedraagt meestal 30 meter of meer. Daarom is de bedrijfsvestiging beperkt tot die bedrijven die op grond van de aanbeveling vervat in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' zijn ingedeeld in de categorie 1 en afhankelijk van de bestaande situatie ook in categorie 2. Bedrijven mogen worden uitgewisseld met maatschappelijke functies welke zijn ingedeeld in categorieën 1 en 2. Om een goed woon- en leefklimaat voor de aanpandige woonfunctie te behouden, is ook voor de functie maatschappelijk een nadere differentiatie aangebracht. Immers onder dit verzamelbegrip valt een groot aantal voorzieningen waarbij zich verschillende effecten op het woon- en leefklimaat kunnen voordoen. Net zo als dat voor bedrijven gebruikelijk is, zijn de maatschappelijke voorzieningen daarom ingedeeld in categorieën. Deze is gebaseerd op de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering".

Detailhandel komt alleen voor in het buurtwinkelcentrum aan de Jister. Deze bestaande winkels worden inbestemd. De maximale hoeveelheid verkoopvloeroppervlakte aan supermarkten is daarbij beperkt tot 2.500m². Deze maat is opgenomen om het evenwicht in het verzorgingspatroon van de kern Heerenveen niet te verstoren. Verder zijn ter plekke in overwegende mate alleen winkels toegestaan in dagelijkse goederen. Dit wordt tot uiting gebracht door in de regels te bepalen dat ten hoogste 10% van het brutovloeroppervlak voor niet-dagelijkse detailhandel mag worden gebruikt.

Deze eis vloeit voort uit het beleid van de provincie dat er in de buurtwinkelcentra slechts beperkte ruimte kan worden geboden voor de niet-dagelijkse recreatieve branche. Daarmee moet worden voorkomen dat er afbreuk wordt gedaan aan de recreatieve functie van het kernwinkelgebied. De functie detailhandel mag binnen het winkelcentrum beperkt worden uitgewisseld met ho-reca en/of (dienstverlenende) bedrijven in categorie 1.

Maatschappelijke voorzieningen komen verspreid door het plangebied voor. Binnen deze functie is een ruime uitwisselbaarheid tussen maatschappelijke functies mogelijk, zoals schoolgebouwen, kerken en andere religieuze instellingen en een wijkcentrum. Het uitgangspunt is om deze voorzieningen positief te bestemmen conform de bestaande situatie en afmetingen en daarbij ook enige uitbreidingsruimte te bieden, zodat eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de bebouwing te kunnen worden uitgevoerd. Bestaande bedrijfswoningen zijn inbestemd, nieuwe bedrijfswoningen worden uitgesloten.

Verder is uitgangspunt om multifunctioneel gebruik van bebouwing en gronden mogelijk te maken. Zo kan bijvoorbeeld een schoolgebouw ook of mede als buurthuis worden gebruikt of is het ook toegestaan om een schoolplein als speelterrein te gebruiken. Het is vanwege recente jurisprudentie van de Raad van State wenselijk om dit laatste specifiek in de planregels op te nemen.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'maatschappelijk' tussen de Kattebos, de Oude Veenscheiding en de Jister geldt dat hier vanwege de geluidszone van de Kattebos en de Oude Veenscheiding geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan indien kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder.

Als na het vrijkomen van deze panden een nieuwe maatschappelijke functie niet haalbaar is, ligt het invullen met een woonfunctie het meest voor de

hand. Het bestemmingsplan houdt daar rekening mee en biedt de bevoegdheid de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen in 'Wonen-1', 'Wonen-2' of 'Wonen-Woongebouw'.

Bijzondere vormen van maatschappelijke voorzieningen betreffen de enkele zorgvoorzieningen (Coornhertstate, Herenhage) Deze voorzieningen worden specifiek inbestemd.

Sportvoorzieningen zijn te vinden in de strook langs de spoorlijn. Deze strook wordt specifiek gereserveerd voor sportvoorzieningen met de daarbij behorende bebouwing.

5.4 Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012

Bij het vastleggen van de uitgangspunten voor deregulering in bestemmingsplannen wordt in de eerste plaats uitgegaan van de gebiedsgerichte benadering van de gemeente zoals neergelegd in het raadsbesluit van 11 juni 2012. Bij deze benadering is het grondgebied van de gemeente opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aangegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit behoort. Uit de gebiedsvisiekaart volgt dat het plangebied is opgedeeld in meerdere zones.

De randen van het woongebied langs de Rottumerweg en de Haskeruitgang/ds. Kingweg zijn aangeduid als "stedenbouwkundige hoofdlijnen – lange lijnen". Deze gebieden betreffen met name de stedenbouwkundige hoofdstructuur met vaak een reeks van grootschaliger bebouwing of andere specifieke elementen. Uitgangspunt is hier het vastleggen van de plaatsing en schaal van deze volumes, met een zekere marge. Voor dit bestemmingsplan is de specifieke waarde van deze zone vooral gelegen in de aanwezigheid van brede groene zones waar de ontsluitingswegen zijn ingebed. De particuliere tuinen die naar deze brede groenzones zijn gekeerd, dragen bij aan deze groene beleving. Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk uitsluiten van bebouwing in deze zones. Voor de aangrenzende particuliere tuinen geldt daarbij een minimale afstand ten opzichte van de perceelsgrens van 1 meter. Deze maat is ontleend aan het Besluit omgevingsrecht.

De zone tussen de Haskeruitgang/ds. Kingweg en de spoorlijn is aangeduid als 'groenzone'. Dit zijn in het algemeen kenmerkende groengebieden, waar de bebouwingmogelijkheden worden afgestemd op de kwaliteit van de groene ruimte. Voor het bestemmingsplan is hier het uitgangspunt om de groene ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Bestaande bebouwing wordt uiteraard inbestemd, maar de mate waarin kan worden uitgebreid is afhankelijk van de plaats en de inbedding in het groen.

De strook direct langs de spoorlijn en de spoorlijn zelf is aangeduid als "zone langs snelwegen en spoor". Dit betreffen de representatieve zones langs grote infrastructuur. Beleid gericht op neerzetten/handhaven van een herkenbaar bebouwingsbeeld in een bepaalde (grotere) schaal, zoals bijvoorbeeld eisen minimale maatvoering.

Het grootste deel van onderhavig plangebied is aangegeven met een witte kleur, hetgeen wil zeggen dat hier sprake is van een basiskwaliteit. Voor de bescherming van de aanwezige kenmerken en waarden behoeven geen bij-

zondere regels te worden gesteld. Uitgangspunt is het hier bieden van die bouwmogelijkheden die uit het oogpunt van stedenbouwkundige overwegingen maximaal aanvaardbaar zijn.

Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor deze gebieden gelden daarom de volgende basisregels.

- de goot- en/of bouwhoogte van woningen worden bij recht vastgelegd op de maximale maat die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht;
- bij het stellen van regels aan de situering en maatvoering van bouwwerken wordt uitgegaan van hetgeen maximaal aanvaardbaar is;
- percelen met de bestemming maatschappelijk worden mede bestemd voor: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en overheidsdoeleinden;
- ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant) gelden ruimere regels waarbij aansluiting wordt gezocht bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen;
- de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op 1 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelgrens worden geplaatst, vervalt, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vervalt;
- in de bestemming Water vlanders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Opzet van het bestemmingsplan

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.

6.2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek

6.2.1 Algemeen

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 SVBP2012 zorgt er voor dat alle nieuwe bestemmingsplannen 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.

6.2.2 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 bestemmingsom-

schrijving. 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.

6.2.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen

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 basisbeginselen (zie paragraaf 3.5.). 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 toegankelijk gebied" en "bijbehorende bouwwerken" zijn in overgenomen uit het Bor.

6.2.4 Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)

De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn zo vormgegeven dat ze minimaal dezelfde bouwruimte bieden als wat onder alle omstandigheden vergunningvrij 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.

6.3 Toelichting planregels

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.

6.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van deze begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van begripsbepalingen is - voorzover aanwezig - de wettelijk voorgeschreven definitie gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Ook hier geldt dat voorzover aanwezig, de wettelijk voorgeschreven bepalingen zijn gebruikt.

6.3.2 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 in het bouwvlak dienen te worden opgericht. Voor de woningen geldt dat het bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan fors groter is geworden. Voor de andere functies is bij het bepalen van het bouwvlak zoveel mogelijk aangesloten bij het bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan.

Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2012 een vaste volgorde aangehouden. De bestemmingsregels zijn per bestemming als volgt opgebouwd:

- 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).

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel 1 sub 42 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 deze bestemming worden bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. De maximale bouwhoogte is een algemene maat. Deze bedraagt 4 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter om het dergelijke voorzieningen afdoende te kunnen afschermen. Overige 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 geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Bos (artikel 4)

De bestemming "Bos" is toegekend aan het Kattedbos (een voormalig elzenbroekbos) om daarmee de bijzondere waarde hiervan te behouden. Omdat dit bos ook een recreatiefunctie heeft, zijn gronden met deze bestemming tevens – in ondergeschikte mate - bestemd voor recreatieve doeleinden.

De regels in deze bestemming zijn afgestemd op het besluit van de gemeenteraad van 11 juni 2012 inzake de deregulering van kapvergunningen. Aan dat besluit ligt het uitgangspunt ten grondslag dat alleen voor het kappen van als zodanig op de 'bomenlijst' aangewezen 'monumentale bomen' een omgevingsvergunning nodig is en dat verder voor het vellen van landschapselementen en bomen met een diameter van 35 cm of meer op een hoogte van 1,3 m een melding nodig. Voor de gebieden die als 'meldingsvrij gebied' zijn aangewezen, behoeft geen melding te worden gedaan, tenzij het een boom betreft die op de bomenlijst staat vermeld.

De gronden waar de bestemming "Bos" betrekking op heeft, zijn volledig aangemerkt als 'meldingsvrij gebied'. Dat houdt in dat er geen melding behoeft te worden gedaan voor het kappen en vellen van bomen. Om die reden is er in artikel 4 ook geen omgevingsvergunning opgenomen voor het kappen en vellen van bomen. Een en ander neemt echter niet weg dat gronden met de bestemming 'Bos' niet voor andere functies dan vermeld in de doeleindenomschrijving, mogen worden gebruikt. Hoewel voor het vellen van bomen dus geen melding behoeft te worden gedaan, is het vellen met het oogmerk het terrein voor andere functies dan in het artikel genoemd, daarom niet toegestaan.

Gemengd (artikel 5)

De gebiedsbestemming 'Gemengd' is een verzamelbestemming die van toepassing is op alle percelen waar ingevolge dit bestemmingsplan meerdere functies mogen worden uitgeoefend. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het streven van de gemeenteraad om zo ruim mogelijk gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. Voordeel hiervan is dat bij functiewijzigingen geen planologische procedure behoeft te worden doorlopen. Randvoorwaarden voor deze functie-uitwisselingen worden gevormd door het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van detailhandel) en het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Uitgangspunt daarbij is dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen verslechtering mag optreden in de milieusituatie. Deze bestemming is van toepassing op het winkelcentrum alsmede op percelen waar nu bedrijven of dienstverlening zijn gevestigd.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan.

bedrijven in categorie 1 (hoofdzakelijk dienstverlenende bedrijven)

Deze dienstverlenende bedrijven zijn vanwege de lage milieucategorie in het gehele plangebied en op korte afstand van woningen toelaatbaar. Het betreft hier hoofdzakelijk dienstverlenende bedrijven alsmede enkele andersoortige

bedrijven die echter eveneens op korte afstand van woningen kunnen worden uitgeoefend.

bedrijven in categorie 2 (alleen indien in het geldende bestemmingsplan deze milieucategorie reeds was toegestaan)

Deze categorie heeft betrekking op de percelen waaraan reeds in het geldende bestemmingsplan een bestemming was toegekend, waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 waren toegestaan. Het bestemmingsplan respecteert de geldende gebruiksmogelijkheden, maar bij vertrek van de bestaande bedrijven ligt een invulling met een woonfunctie meer voor de hand. Het bestemmingsplan voorziet voor deze percelen in een wijzigingsbevoegdheid.

detailhandel (alleen ter plaatse van het buurtwinkelcentrum)

Binnen de wijk is detailhandel geconcentreerd in het buurtwinkelcentrum. Het beleid is er op gericht dat zo te houden en daarom is ook alleen ter plaatse van het winkelcentrum detailhandel toegestaan. De hoeveelheid m² verkoopvloeroppervlakte aan supermarkten is gemaximaliseerd op 2.750m² om de bestaande detailhandelsstructuur binnen de plaats Heerenveen niet te verstoren en het winkelcentrum het karakter van een buurtwinkelcentrum te laten behouden. Er is niet voorzien in de mogelijkheid om de maximale oppervlakte aan supermarkten met nog eens 10% te verhogen. Er mag verder ten hoogste 500m² verkoopvloeroppervlakte worden gebruikt voor detailhandel in niet-dagelijks goederen. Dit laatste vloeit voort het provinciale beleid.

Met de 'verkoopvloeroppervlakte' wordt bedoeld de in een winkel of supermarkt voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte

maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1

Behalve bij bedrijven is ook bij maatschappelijke voorzieningen gedifferentieerd tenzien van de inpasbaarheid in en nabij woningen. Maatschappelijke voorzieningen in de laagste milieucategorie zijn op korte afstand van woningen inpasbaar en zijn, net als bedrijven in milieucategorie 1 daarom binnen de bestemming overal toelaatbaar.

maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 2 (alleen indien in het geldende bestemmingsplan deze milieucategorie reeds was toegestaan)

Maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 2 zijn niet overal toelaatbaar. Niet iedere plaats is vanwege een te korte afstand ten opzichte van woningen daarvoor geëigend. Bovendien moet rekening worden gehouden met het feit dat tot deze milieucategorie ook 'geluidsgevoelige objecten' worden gerekend. Deze functie zijn niet of alleen in combinatie met een afwijking en daaraan een hogere grenswaarde toelaatbaar binnen de geluidszones van wegen.

horeca (alleen ter plaatse van het buurtwinkelcentrum)

Faciliterend ten opzichte van het winkelaanbod op het winkelcentrum, is ter plaatse ook de uitoefening aan horeca toegestaan, voor zover het geen avond- en nachthoreca betreft. Cafetaria's en restaurants zijn wel toegestaan.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven en ook maatschappelijke voorzieningen toe te staan die niet zijn genoemd in bijlage 1 of 2, maar die naar aard en invloed wel daarmee te gelijk zijn te stellen. Het is noodzakelijk om dat per afwijking toe te regelen omdat dit niet van te voren in algemene zin kan worden bepaald. Een en ander moet namelijk per geval worden beoordeeld en een afwijkingsbevoegdheid is daartoe een geschikt instrument. Een aantal maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 zijn aangemerkt als geluidsgevoelige functie. Voordat deze via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan, moet duidelijk zijn dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel zal eerst een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Met het oog daarop is in 5.5.2 een aparte voorwaarde opgenomen.

Verkooppunt motorbrandstoffen inclusief LPG

Bij het garagebedrijf nabij de Rottumerweg is tevens een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG gevestigd. Voor dit verkooppunt bevatten het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) regels ten aanzien van de minimale afstand ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Wanneer aan deze minimale afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de grenswaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico, zoals opgenomen in het Bevi. Deze afstanden hebben betrekking op de opslagtank van LPG, het vulpunt en de afleverzuil. In de huidige situatie voldoet de verkoop van LPG aan deze minimale afstanden. In het kader van de Wet milieubeheer wordt de doorzet van de inrichting in de vergunning vastgelegd. Om te waarborgen dat ook tijdens de looptijd van het bestemmingsplan aan deze afstanden wordt voldaan, is de positie van zowel de tank, als het vulpunt en de afleverzuil op de verbeelding vastgelegd. In de regels is bepaald dat andere gronden met deze aanduiding niet daarvoor mogen worden gebruikt.

De contour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} is niet op de verbeelding aangegeven. Binnen deze contour sluit het bestemmingsplan de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten namelijk al uit zodat een dergelijke contour geen toegevoegde waarde heeft. Voor een signalerende functie is het bestemmingsplan niet bedoeld. Deze rol is voorbehouden aan de provinciale risicokaart.

Voor zover wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw' moet een eventuele toename van het aantal woningen passen in het woningbouwprogramma. Tevens moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder. De beide garagebedrijven liggen immers in de geluidszone van een weg. (Kattebos) De nieuwvestiging van de woningen moet dan voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere waarde. Als extra voorwaarde is in verband met het verkooppunt van LPG de eis opgenomen dat na wijziging moet worden voldaan aan de grenswaarden zoals bedoeld in het Bevi. Aangezien voor een wijziging een wijzigingsplan opgesteld moet worden, is deze toetsing voldoende gewaarborgd.

Groen (artikel 6)

De bestemming “Groen” heeft betrekking op vier onderscheiden delen van de openbare ruimte en beoogt een globaal beheerskader hiervoor te bieden. 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. In de vierde 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 uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheiding 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.

Maatschappelijk (artikel 7)

Deze bestemming ‘Maatschappelijk’ regelt de plaats-, wijk- en buurtgebonden voorzieningen in het plangebied, zoals de scholen, de kerken en de medische voorzieningen. Deze bestemming gaat uit van een vrije uitwisselbaarheid van deze maatschappelijke functies. Alle percelen die voorzien zijn van de bestemming “Maatschappelijk” mogen worden gebruikt voor de volgende functies:

- onderwijs
- religieuze voorzieningen
- sociaal-culturele
- overheidsdoeleinden
- kinderopvang
- bedrijfswoningen (voor zover bestaand)

Voor deze benadering is gekozen om snel en flexibel te kunnen inspelen op het vrijkomen van gebouwen met een maatschappelijke functie alsmede om een combinatie van functies in dergelijke gebouwen mogelijk te maken. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze benadering al toegepast. Deze benadering spoort bovendien met het raadsbesluit van 11 juni 2012

Gebouwen moeten in principe binnen het bouwvlak worden gebouwd. Kleinere gebouwtjes zoals bergingen of fietsenstallingen mogen tot een bepaalde maximale gezamenlijke oppervlakte ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

In dit artikel is in de doeleindenomschrijving volstaan met de vermelding dat deze gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen. In artikel 1 is een nadere omschrijving van deze term opgenomen. Uit deze omschrijving volgt ook dat daaronder ondergeschikte horeca en/of ondergeschikte detailhandel moet worden begrepen. Er is geen nadere invulling opgenomen van de term ‘ondergeschikt’ omdat de mate waarin sprake is van ondergeschikt in sterke mate afhangt van de omstandigheden. Voor de beoordeling van deze ‘ondergeschiktheid’ zijn in ieder geval de volgende aspecten van belang:

- de brutovloeroppervlakte in verhouding tot het geheel;
- de uitstraling van de detailhandel of horeca ten opzichte van de maatschappelijke functie;

- het tijdsaspect: gedurende welk deel van de dag of week is er sprake van horeca of detailhandel;
- de relatie met de maatschappelijke functie.

Een deel van de bouwvlakken ligt in de geluidszone van wegen of van de spoorlijn.

Een aantal maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 zijn aangemerkt als geluidsgevoelige functie. Voordat deze via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan, moet duidelijk zijn dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel zal eerst een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Voor zover nodig is in daarom het bestemmingsplan bepaald dat hier geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet Geluidhinder mogen worden gevestigd, tenzij duidelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden van deze wet of geluidsgevoelige functies nu al zijn toegestaan. In voorkomende gevallen is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid.

Er is een specifieke regeling opgenomen voor het gasdrukverdeelstation ter hoogte van Kattebos 144. De situatie ter plekke voldoet niet aan de minimale afstanden die in het Activiteitenbesluit worden voorgeschreven voor dergelijke voorzieningen. De regeling houdt in dat binnen een straal van 10 meter vanaf deze nutsvoorziening geen kwetsbare objecten (zoals een schoolplein) zijn toegestaan. Er is wel voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om de veiligheidsafstanden te verkorten. Daar kan bijvoorbeeld gebruik van worden gemaakt indien de bestaande voorziening wordt vervangen door een andersoortige voorziening waar volstaan kan worden met een kortere veiligheidsafstand.

Sport (artikel 8)

De bestemming "Sport" heeft in overwegende mate betrekking op de gronden gelegen tussen de Ds. Kingweg/Haskeruitgang en de spoorlijn Leeuwarden-Meppel. Deze strook grond is voor een belangrijk deel voor sportdoeleinden in gebruik en draagt door het onbebouwde en de groene karakter ook bij aan de kwaliteit als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Heerenveen.

De bestemming bevat geen regels ten aanzien van hoe het gebied wordt ingericht. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden zoals ontsluitingen, parkeergelegenheid, bebossing en groenvoorzieningen en uiteraard sportvoorzieningen zoals atletiekbanen en het Cruyffcourt.

De regels in het bestemmingsplan zijn er daarnaast op gericht deze groene uitstraling zo goed mogelijk te bewaren. Dat komt er op neer dat de bestaande gebouwen door middel van een bouwvlak op de kaart worden aangegeven. Buiten het bouwvlak mogen daarom ook geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. Voor het geval het (onvoorzien) toch nodig is om buiten het bouwvlak te moeten bouwen, kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid om bouwen buiten het bouwvlak toe te staan. Hier is bewust gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid om de betrokken belangen op een zorgvuldige wijze tegen elkaar te kunnen afwegen.

Met het oog op kantines is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen ten aanzien van het gebruik voor horecafuncties. Deze is gelijk aan de regeling binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en waarnaar wordt verwezen.

Verkeer (artikel 9) en Verkeer - Verblijf (artikel 10)

De beide hier genoemde bestemmingen hebben betrekking op de verkeersstructuur. Hierbij is de bestemming "Verkeer" bedoeld voor de hoofdwegenstructuur en ligt het accent op de verkeersafwikkeling. De bestemming "Verkeer - Verblijf" is bedoeld voor de woonstraten en hier ligt het accent op de verblijfsfunctie.

Voor het bouwen van bouwwerken is een redelijke uitvoerige regeling opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen toegelaten, maar binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wel uitéénlopende gebouwen en overkappingen toegestaan. Dat heeft er mee te maken dat binnen deze bestemming ook garageboxen, een kiosk en meerdere verkooppunten voor motorbrandstoffen voorkomen. Dat maakt een het nodig hiervoor diverse regels op te nemen.

Het bouwen van garageboxen is toegestaan op de plaatsen waar deze voorkomen. De hoogte is daarbij gesteld op ten hoogste 3,5 m en gebruik voor detailhandel en bedrijvigheid is uitgesloten.

Ter hoogte van het winkelcentrum is door middel van een aanduiding een regeling opgenomen voor kiosken. Het aantal is niet vastgesteld. De hoogte van een kiosk bedraagt maximaal 4 meter. De kiosken mogen daarbij zowel voor detailhandel als voor horeca (niet zijnde avond- en nachthoreca) worden gebruikt.

Tenslotte zijn er bouwregels opgenomen voor de verkooppunten van motorbrandstoffen. Voorzover daarbij ook LPG wordt verkocht, zijn in het plan aanvullende regels opgenomen om de externe veiligheid te waarborgen. Voor dit verkooppunt bevatten het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) regels ten aanzien van de minimale afstand ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Wanneer aan deze minimale afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de grenswaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico, zoals opgenomen in het Bevi. Deze afstanden hebben betrekking op de opslagtank van LPG, het vulpunt en de afleverzuil. In de huidige situatie voldoet de verkoop van LPG aan deze minimale afstandeisen. Om te waarborgen dat ook tijdens de looptijd van het bestemmingsplan aan deze afstanden wordt voldaan, is de positie van zowel de tank, als het vulpunt en de afleverzuil op de verbeelding vastgelegd. In de regels is bepaald dat andere gronden met deze bestemming niet daarvoor mogen worden gebruikt.

De contour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} is niet op de verbeelding aangegeven. Binnen deze contour sluit het bestemmingsplan de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten namelijk al uit zodat een dergelijke contour geen toegevoegde waarde heeft. Voor een signalerende functie is het bestemmingsplan niet bedoeld. Deze rol is voorbehouden aan de provinciale risicokaart.

Water (artikel 11)

Waterpartijen die vanuit waterhuishoudkundig belang of voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van belang zijn, worden bestemd als "Water". Het betreft hier dus waterpartijen waarvan het wenselijk dat deze in stand worden gelaten. Het gaat hier vooral om de Oude Veenscheiding en de Van Engelenvaart, maar ook om de hoofdwatertgangen, zoals die zijn aangegeven op afbeelding.

Gebouwen en overkappingen zijn uitgesloten. Bouwwerken zoals bruggen en kademuren zijn wel toegestaan. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn als uitvloeisel van het dereguleringsbesluit van 11 juni 2012 vlonder en steigers toegevoegd aan de doeleindenomschrijving. Ook zijn hiervoor maten opgenomen.

Wonen - 1 (artikel 12), Wonen - 2 (artikel 13), Wonen - Wooncentrum (artikel 14) en Wonen - Woongebouw (artikel 15)

De bestemmingen zoals hierboven genoemd hebben betrekking op de belangrijkste functie in het plangebied, namelijk het wonen. De bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' hebben daarbij betrekking op grondgebonden woningen (waarbij 'Wonen - 1' ziet op woningen die bestaan uit één laag met een kap, 'Wonen - 2' op woningen die bestaan uit twee lagen met een kap) en 'Wonen - Woongebouw' op gestapelde woningen en appartementengebouwen. 'Wonen - Wooncentrum' heeft betrekking op gebouwen waarin een bijzondere woonvorm is gevestigd, zoals Heerenhage.

Het maximaal te bouwen wooneenheden is op de kaart per bouwvlak aangegeven. Dit aantal komt overeen met het aantal aanwezige woningen. Dit aantal mag wel minder, maar niet meer bedragen. Voor zorgwoningen of woningen in het kader van een bijzondere woonvorm is geen maximum aantal wooneenheden opgenomen.

Voor 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' ligt de maatvoering vast, namelijk een maximale goothoogte van 4 meter respectievelijk 6 meter en een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten zijn daarom niet op verbeelding aangegeven. De regeling ten aanzien van de minimale dakhelling houdt ook in dat hoofdgebouwen van een kap moeten worden voorzien. De bestaande woningen met een plat dak zijn op de verbeelding met een aparte aanduiding aangegeven. Deze aanduiding regelt dat deze woningen een plat dak mogen hebben en daarom niet behoeven te voldoen aan een minimale dakhelling van 30 graden.

Voor de gebiedsbestemming 'Wonen - Woongebouw' verschilt de maximale bouwhoogte wel per locatie. Deze maximale bouwhoogte is daarom wel op de verbeelding aangegeven. Dat geldt ook voor de gebiedsbestemming 'Wonen - Wooncentrum'.

Alle bouwwerken moeten in principe in een bouwvlak worden gebouwd. Bij het aangeven van de bouwvlakken op de verbeelding is een globale systematiek gevolgd. Deze keuze is ingegeven door de benadering zoals die ook in het raadsbesluit van 11 maart 2012 is aangegeven. Uitgangspunt is om binnen de

ze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden. Deze moeten wel passen binnen datgene wat stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar is. Binnen deze bestemmingen is daarom een systematiek gehanteerd met grote en royale bouwvlakken. De grenzen van deze bouwvlakken zijn daarbij afgestemd op de hoofdgebouwen. De voorzijde van de bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd en de achtergrens op de achterwaartse perceelsgrens. Twee of meer bouwvlakken die met de achtergrenzen aan elkaar aansluiten, zijn tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Voor deze bestemmingen is sprake van standaardmaatvoering: de maximale goothoogte bedraagt 4 m ('Wonen - 1') 6 m ('Wonen - 2') en de dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten zijn daarom niet op verbeelding aangegeven.

Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk zijn en daarom worden geen incidentele extra bouwlagen, geen afwijkende kapvormen en geen platte daken toegestaan. Daarom is er vaak een minimale dakhelling voorgeschreven. Dat wil zeggen dat het hoofdgebouw van een kap moet worden voorzien. Uitzondering hierop zijn de woningen die projectmatig met een plat dak zijn opgeleverd. Deze woningen zijn met een aanduiding 'plat dak' op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding wil zeggen dat deze woningen niet van een kap behoeven te worden voorzien. De maximale goothoogte geldt dan als maximale bouwhoogte.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Met inachtneming van het raadsbesluit van 11 juni 2012 gelden voor de bijbehorende bouwwerken (in oudere plannen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangegeven) in het bestemmingsplan de volgende regels:

- een maximale oppervlakte van 50 m² voor rijwoningen en 100 m² voor vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen;
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien.
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;

Deze bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens –indien deze aan het openbaar gebied grenst – ten minste 1 m bedraagt. Op grond van deze regeling is het daarmee toegestaan om te bouwen in zijtuinen, mits 1 meter achter de voorgevel en mits op een afstand van minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat een aanzienlijke verruiming van de bouw mogelijkheden.

Voor de percelen welke met de zijtuin en vooral de achtertuin naar de Rottumerweg en de Ds. Kingweg/Haskeruitgang zijn gericht, gelden aanvullende regels. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit van deze "groene zones" en de nadelige invloed die bijgebouwen daarop kunnen hebben wanneer deze tot op de perceels- of bestemmingsgrens worden gebouwd, geldt dat bij het bouwen van

bijbehorende bouwwerken hier een afstand van tenminste 1 meter van de bestemmingsplan in acht moeten nemen.

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)

De bouwregels zijn afgestemd met de regels voor het vergunningsvrij bouwen, zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het BOR. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie 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 bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn namelijk zo vormgegeven dat ze minimaal dezelfde bouwruimte dan vergunningvrij 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.

Ook de afstand van 1 meter tot de achterwaartse perceelsgrens voor de tuinen die naar de Rottummerweg of de Ds. Kingweg zijn gekeerd, spoort met het vergunningsvrij bouwen.

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.

Beroepen aan huis

Binnen de beide bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" is in beperkte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voor zover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% of 50m².

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesverstreking. Hiervoor is een afzonderlijke vergunning nodig van het college.

6.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 16)

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 17)

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. 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 sub b van het tweede lid is 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. Voorzover wordt voldaan aan de regels van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voorzover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voorzover 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 18)

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat 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 18 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 18 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 18.2 de mogelijkheid opgenomen om van deze gebruiksregel af te wijken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

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 worden afgeweken. 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 moet af te wijken. Alvorens deze afwijking toe te passen, zal bovendien eerst een afweging moeten plaatsvinden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

In artikel 20 is een voorziening getroffen op grond waarvan burgemeester en wethouders binnen de daarbij gestelde voorwaarden het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsregels gelden daarbij voor het hele bestemmingsplan. Van deze bepaling kan gebruik worden gemaakt bij een eventuele herontwikkeling van percelen met een bestemming 'Maatschappelijk' of "Gemengd". De procedure voor deze bevoegdheid is beschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 21)

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 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 stelt regels voor gebruiksovergangsrecht.

Slotregel (artikel 22)

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

6.3.5 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:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het in stand houden 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:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij de toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of andere gebruiksvorm zal steeds de woonsituatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

Verkeersveiligheid:

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

Milieusituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Gebruiksmogelijkheden:

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

6.3.6 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 ter inzage legging 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 bouwvergunningen-archief, 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 exploitatie 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 zijn tevens wijzigingsbevoegdheden 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 wijzigingsbevoegdheden 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 Nota van Uitgangspunten

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota is op 26 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeente heeft de gelegenheid geboden aan bewoners en andere belanghebbenden om reacties kenbaar te maken op de voorgestelde Nota van Uitgangspunten. De Nota heeft daartoe met ingang van 15 oktober 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en op 21 oktober 2010 heeft er inspraak- en informatiebijeenkomst plaatsgevonden in wijkcentrum De As". Tijdens deze avond zijn mondelinge reacties kenbaar gemaakt en daarbuiten kon gedurende de periode waarin de Nota ter inzage heeft gelegen, schriftelijk worden gereageerd. Naar aanleiding daarvan zijn een aantal schriftelijke reacties ontvangen. De inhoud van deze reacties en het antwoord daarop van de gemeente zijn – samen met het verslag van deze

inspraak- en informatiebijeenkomst als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

7.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Heerenveen-De Greiden” heeft vanaf 20 juni 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn 2 inspraakreacties ingediend. Een reactienota inspraak- en overleg is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. Hierin is ook terug te lezen welke wijzigingen als gevolg van deze inspraakreacties aan het bestemmingsplan gedaan zijn.

7.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Tijdens de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor het wettelijk vooroverleg ingestuurd naar de provincie en het Wetterskip. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de regionale brandweer, aangezien in het plangebied een lpg-tankstation voorkomt. Van de provincie en/of het Wetterskip is geen reactie ontvangen. Het advies van de regionale brandweer is als bijlage bijgevoegd en in de reactienota samengevat en beantwoord.

