

Onderwerp

bestemmingsplan Heerenveen-De Greiden

Voorstel

1. op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' ingediende zienswijzen te besluiten zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
2. in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
3. het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNdegreiden-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNdegreiden-VG01.

Aanleiding

Bijgaand bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' aan. Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van het gelijknamige bestemmingsplan uit 1994. Vanwege de leeftijd is dit bestemmingsplan aan vervanging toe. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan ten minste één keer in de tien jaar wordt vervangen en met de vaststelling van dit nieuwe plan wordt voor de wijk De Greiden aan deze verplichting voldaan.

Overwegingen

Hoofdpijnen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een verdere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten die op 7 maart 2011 door uw raad is vastgesteld. In de tweede plaats is de inhoud van het bestemmingsplan gebaseerd op uw 'dereguleringsbesluit' van 11 juni 2012. De daarin door de uw raad uitgesproken principes zijn in het bestemmingsplan doorvertaald.

Samenvattend laat de inhoud van het plan zich als volgt beschrijven:

- Het aantal woningen wordt in het bestemmingsplan vastgelegd en mag als regel niet worden uitgebreid.
- Bedrijfspannen, schoolgebouwen of andere gebouwen die leeg komen te staan en waarvoor geen nieuwe invulling kan worden gevonden, kunnen worden vervangen door nieuwe woningen. Hiervoor kunnen er wel woningen worden bijgebouwd. Burgemeester en wethouders moeten hiervoor dan wel een apart besluit nemen.
- Gebouwen met een maatschappelijke functie mogen voor meerdere maatschappelijke functies gebruikt worden, zoals medische voorzieningen, religieuze functies, onderwijs en/of kinderopvang.
- Gebouwen waarin nu bedrijven en/of winkels zijn gevestigd, mogen voor meerdere functies gebruikt worden. Het bestemmingsplan staat toe dat hier bedrijven, winkels of maatschappelijke functies worden gevestigd.
- Watergangen en groen vallen zoveel mogelijk onder één bestemming, dat betekent dat de verdeling van groen en water niet in het bestemmingsplan vastligt en dus ook veranderd mag worden.
- Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt er meer ruimte geboden voor het verbouwen en het uitbreiden van woningen: in het nieuwe bestemmingsplan mag overal in de wijk ook in de zijtuin worden gebouwd, mits een afstand van 1 meter van de perceelsgrens aan de zijkant wordt aangehouden, dit geldt ook voor de woningen welke met de zijkant aan het Heerenveens Kanaal grenzen en waar deze mogelijkheid nu nog niet wordt geboden;
- Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen (in het bestemmingsplan 'bijbehorende bouwwerken' genoemd), gelden in het nieuwe bestemmingsplan de volgende regels:

- Ten hoogste 50 m² en voor hoekwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen ten hoogste 100 m²;
- Goothoogte maximaal 3,5 m;
- Dakhelling ten hoogste 60 graden;
- 1 meter achter de voorgevel;
- In het bestemmingsplan is ook geregeld dat bewoners in de wijk een beroep-aan-huis mogen beginnen. In het bestemmingsplan is een lijst opgenomen welke beroepen dat zijn. Bovendien gelden er regels voor de maximale oppervlakte van de ruimte die daarvoor mag worden gebruikt. Dit bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woningen en aan- en uitbouwen e.d. en niet meer dan 50 m².
- Eveneens is opgenomen dat er door burgemeester en wethouderstoestemming kan worden verleend om aan huis een Bed&Breakfast te beginnen. Daarbij is in ieder geval een voorwaarde dat daarvoor ook niet meer ruimte mag worden gebruikt dan 30% van de oppervlakte van de woningen en aan- en uitbouwen e.d. en niet meer dan 50 m².

Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van een inspraakprocedure tijdens de zomer van 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Tegelijkertijd zijn het kader van het wettelijk vooroverleg de provincie en het wetterskip in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan. Ook is vanwege het LPG-tankstation aan de Kattebos het advies van de regionale brandweer ingewonnen. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota, die als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd. Wij hebben u daarover per brief geïnformeerd.

Vervolgens hebben wij met ingang van 20 november 2014 een ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een digitale versie is beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 19 november 2014. Ook hierover hebben wij u per brief geïnformeerd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Voor een overzicht van deze zienswijzen, de inhoud daarvan alsmede de voorgestelde reactie daarop, wordt verwezen naar de separate "Reactienota ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen-De Greiden".

Eén van deze zienswijzen gaat over de regeling voor het wijkwinkelcentrum in De Greiden. In het ontwerp-bestemmingsplan is als uitvloeisel van het detailhandelsbeleid opgenomen dat de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte aan supermarkten in het winkelcentrum niet meer mag bedragen dan 2.500 m². In de betrokken zienswijze wordt gevraagd deze maat te laten vervallen of deze anders op 3.000 m² vast te leggen. Wij stellen u voor om gedeeltelijk aan deze zienswijze tegemoet te komen door de maximale verkoopvloeroppervlakte aan supermarkten op 2.750 m² te bepalen. Dat is verhoging met 10% en dat komt overeen met de algemene afwijkingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hieraan ligt de overweging ten grondslag dat wij oog willen hebben voor de belangen van eigenaren van het winkelcentrum, maar dat er tegelijkertijd ook geen afbreuk mag worden gedaan aan het door u vastgestelde detailhandelsbeleid.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve de eventuele wijzigingen die voortvloeien uit de beantwoording van de zienswijzen, stellen wij u ook voor om bij vaststelling ambtshalve enkele aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

- Reparatiewet BKZ 2014

Als gevolg van de "Reparatiewet BZK 2014"¹ heeft de Bouwverordening voor dit vast te stellen bestemmingsplan geen aanvullende werking meer. Dat houdt vooral in dat aanvragen om omgevingsvergunningen bouwen niet meer kunnen worden getoetst aan de eis of er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. (art 2.5.30 Bouwverordening). Om hieraan tegemoet te komen, stellen wij voor om in het bestemmingsplan de regel op te nemen dat moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Door de wetgever is ook nadrukkelijk beoogd om de parkeereis in het bestemmingsplan te regelen.

• Achtere tuinen aan de Rottumerweg

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in een uitbreiding van het bouwvlak in de richting van de Rottumerweg. In akoestische zin is dit een nieuwe situatie, die getoetst moet worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder. In het ontwerp-bestemmingsplan is echter niet voorzien in een toetsingsmoment en daarom wordt voorgesteld het bouwen van geluidshindergevoelige functies in deze achtere tuinen te koppelen aan een afwijkingsbevoegdheid. Voor het bouwen van geluidshindergevoelige functies is dan een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Deze afwijking kan alleen verleend worden indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van het bestemmingsplan dan wel een hogere grenswaarde daarvoor is vastgesteld.

- Enkele juridisch-technische aanpassingen

Dit betreft vooral verbetering in formuleringen van begripsbepalingen, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden alsmede een enkele correctie in de verbeelding. Hier vloeien geen inhoudelijke aanpassingen uit voort en hiermee wordt de bruikbaarheid van het bestemmingsplan verhoogd.

Een volledig overzicht van alle voorgestelde aanpassingen is opgenomen in een aparte bijlage bij het raadsbesluit.

Externe veiligheid

In en rond het plangebied liggen enkele risicobronnen (inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen). Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en andere regels, moet bij ruimtelijke plannen in de buurt van gasleidingen of transport van gevaarlijke stoffen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in beeld worden gebracht. Ook moet het groepsrisico worden verantwoord.

Om de hierboven genoemde risico's in beeld te brengen, hebben wij een onderzoek naar de externe veiligheid laten uitvoeren. Ook hebben wij het advies van de Regionale Brandweer ingewonnen. Daaruit is naar gekomen dat het Plaatsgebonden risico voldoet aan de wettelijke normen daarvoor en dat het Groepsrisico lager is dan 1% van de oriënterende waarde. Verder oordelen wij, in het kader van de verantwoording van het groepsrisico, mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico en wel onder meer omdat:

- het groepsrisico blijft in het hele plangebied kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde;
- er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij geen wijzigingen mogelijk worden gemaakt ten aanzien van risicobronnen en/of risico-ontvangers en personendichtheden in het algemeen;

Effecten

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

¹ Wet van 19 november 2014 tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Reparatiewet BZK 2014)

Beleid en regelgeving

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

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

n.v.t.

Vervolgaanpak

Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroepsrecht geldt voor belanghebbende die beroep willen indienen tegen de aanpassingen die bij vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan treedt in werking op dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende de beroepstermijn bij de Raad van State een verzoek tot schorsing van het vaststellingsbesluit is ingediend.

Communicatie

Personen en instanties die een zienswijzen hebben ingediend, worden persoonlijk van het besluit op de hoogte gesteld.

Relevante informatie

(Digitaal bijgevoegd/ter inzage aangeleverd)

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

de heer F.H. Perdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

bestemmingsplan Heerenveen-De Greiden

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015 en 17 maart 2015;

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

overwegende dat,

het wenselijk is het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' vast te stellen

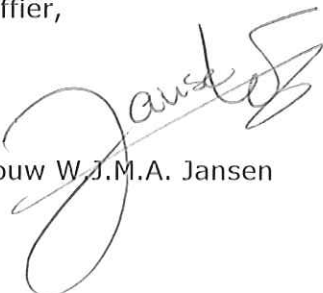
Besluit

- op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' ingediende zienswijzen als volgt te besluiten:
 - de zienswijze van Liander *over te nemen*;
 - de zienswijze van mr. A. Kamphuis, advocaat te Amsterdam, namens diverse belanghebbenden, *deels over te nemen*;
 - de zienswijze van de heer A. Vollema *niet over te nemen*;
- in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
- het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNdegreiden-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen;
- aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNdegreiden-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2015.

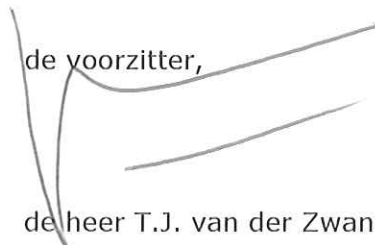
de griffier,

mevrouw W.J.M.A. Jansen



de voorzitter,

de heer T.J. van der Zwan



aanpassingen in de regels

Artikel 1, sub 28 wordt gewijzigd in

28. hoofdgebouw:
 een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een
 bouwperceel kan worden aangemerkt;

In artikel 1, sub 38 wordt in de omschrijving voor het woord horeca 'ondergeschikte' ingevoegd;

Artikel 1, sub 47 en sub 48 vervallen, de subleden 49 tot en met 62 worden vernummerd in sub
47 tot en met 60;

Ingevoegd wordt een nieuw sub 61 dat luidt als volgt:

61. kwetsbaar object:
- a. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van
de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals
ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen; scholen, of gebouwen of
gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen, inclusief de
daarbij behorende terreinen voor het verblijf van minderjarigen, ouderen,
zieken of gehandicapten
 - b. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende
een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn,

In artikel 4, lid 4.4.2 aanhef, wordt 'andere bouwwerken' vervangen door 'bouwwerken, geen
gebouwen of overkappingen zijnde; in lid 4.4.2, sub b wordt vervangen door:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m.

In artikel 5 lid 5.4, onder 2, wordt 2.500m² gewijzigd in 2.750m²;

In artikel 5 lid 5.5.1 wordt in de subleden a, b, c en d de zinssnede 'wel daarmee gelijk zijn te
stellen' telkens vervangen door 'gelijk te stellen zijn met bedrijven (c.q. maatschappelijke
instellingen) die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder categorie 1, c.q. bijlage 2 onder categorie
2, c.q. bijlage 3 onder categorie 1 c.q. bijlage 3 onder categorie 2';

Artikel 6 lid 6.2.2 sub b wordt vervangen door:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m;

In artikel 7 lid 7.1, sub a wordt na 'maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd 'met uitzondering van kwetsbare objecten op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 'maatschappelijk-kwetsbare objecten uitgesloten';

In artikel 7 lid 7.4 wordt het bestaande sublid vervangen door:

- het bepaalde in lid 7.1 sub a en toestaan dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kwetsbare objecten uitgesloten', worden gebruikt voor kwetsbare objecten, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid;
 2. wordt voldaan aan de afstanden genoemd in artikel 3.12, zesde lid van het Activiteitenbesluit;

In artikel 10 lid 10.1 sub h wordt vervangen door:

- h. garageboxen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

In artikel 12 lid 12.1 wordt onder vernummering van de bestaande subleden 12.2.1, 12.2.2 en 12.2.3 in 12.2.2, 12.2.3 en 12.2.4 een nieuw sublid 12.2.1 ingevoegd dat luidt als volgt:

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-geluidsgevoelige functies uitgesloten' worden geen geluidsgevoelige functies gebouwd.

Onder vernummering van 12.4 en 12.5 in 12.5 en 12.6 wordt een nieuw sublid 12.4 ingevoegd:

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van

- het bepaalde in 12.2.1 en toestaan dat op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-geluidsgevoelige functies uitgesloten', geluidsgevoelige functies worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Artikel 13 lid 13.2.3. sub c wordt vervangen door:

- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m;

Artikel 15 lid 15,1, sub c en sub d worden vervangen door:

- c. bedrijven genoemd in bijlage 2 onder categorie 1, voorzover het betreft de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d. maatschappelijke voorzieningen genoemd in bijlage 3 onder categorie 1, voorzover het betreft de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

In artikel 15 lid 15.5.1 wordt in de subleden a en b, de zinssnede 'wel daarmee gelijk zijn te stellen' telkens vervangen door 'gelijk te stellen zijn met bedrijven (c.q. maatschappelijke instellingen) die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder categorie 1, c.q. bijlage 3 onder categorie 1';

In artikel 18, lid 18.1 wordt na sublid g een nieuw sublid h ingevoegd dat als volgt luidt:

- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat in voldoende mate is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel en/óf de directe omgeving daarvan;

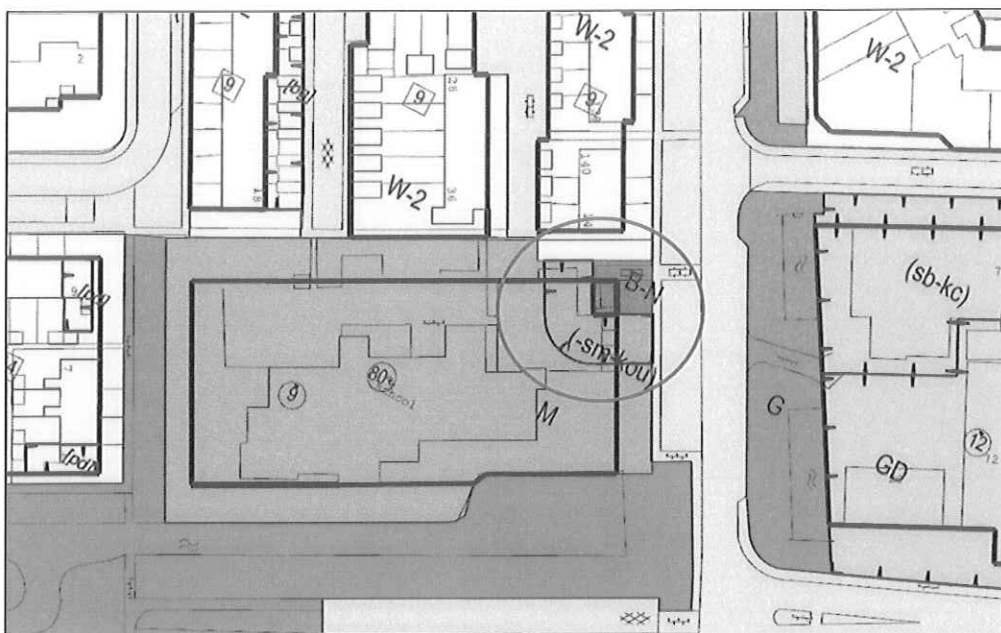
In artikel 18 wordt na lid 18.1 een nieuw lid 18.2 toegevoegd dat luidt als volgt:

18.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1, sub g, mits op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

In artikel 19, lid 19.1, onder a, wordt volgende zinssnede toegevoegd: met uitzondering van de maat genoemd in artikel 5, lid 5.4, onder 2;

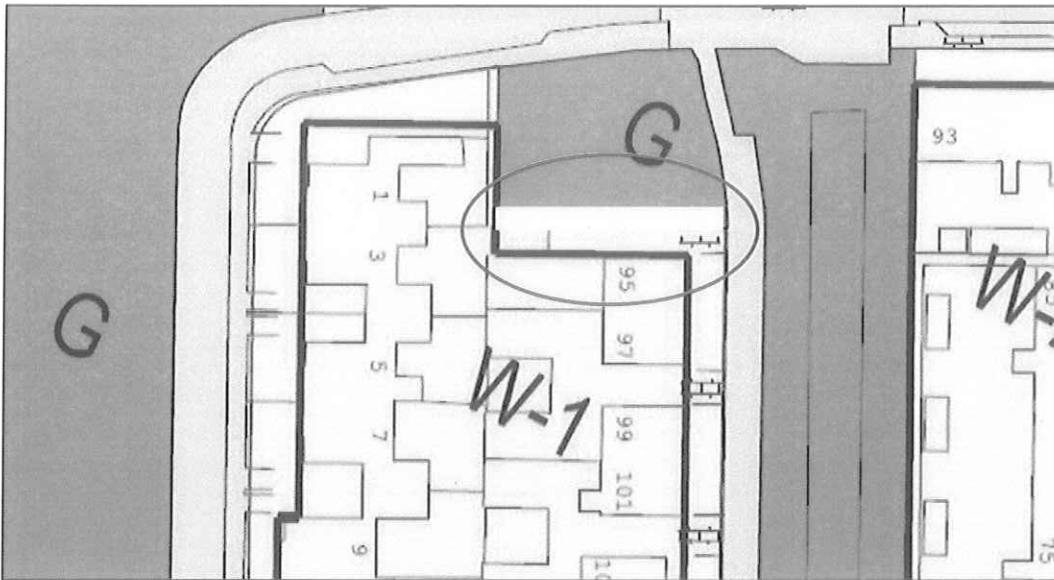
aanpassingen in de verbeelding

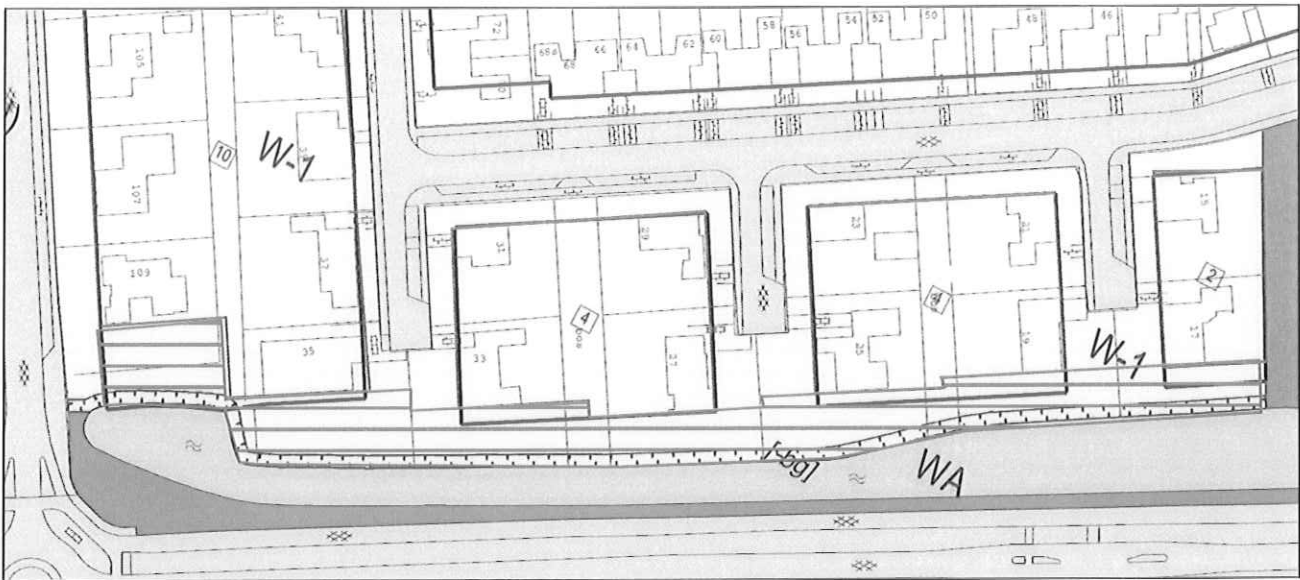


1. ter plaatse van Kattebos 144a wordt de verbeelding gedeeltelijk voorzien van de aanduiding "specifiek vorm van maatschappelijk-kwetsbare objecten uitgesloten"



2. ter plaatse van het perceel Kattebos 152 wordt de gronden voorzien van de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' met een daarbij behorende bouwvlak

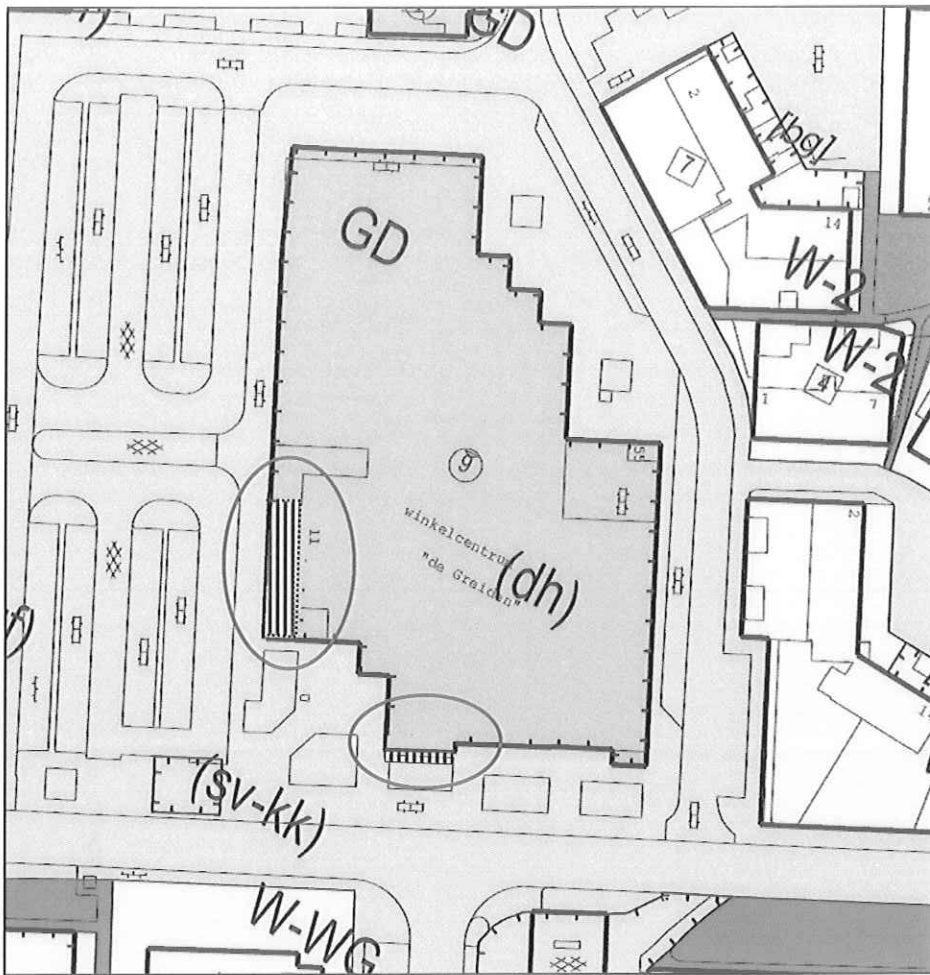




- 4b. Ten noorden van de Rottumerweg worden de omvang en ligging van bouwvlakken aangepast (□) en worden de gronden deels voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-geluidsgevoelige functies uitgesloten' (≡); de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' [-bg] vervalt;



- 4c. Ten noorden van de Rottumerweg worden de omvang en ligging van bouwvlakken aangepast (□) en worden de gronden deels voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-geluidsgevoelige functies uitgesloten' (≡); de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' [-bg] vervalt;



5. het bestemmings- en bouwvlak 'GD' - winkelcentrum De Greiden - wordt uitgebreid met de hierboven aangegeven delen (■■■■■)

behoort bij besluit van de
gemeenteraad van 23 maart
2015

de griffier

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' heeft met ingang van 20 november gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is daarvoor beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 19 november 2014 alsmede op de website van de gemeente.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door de hieronder genoemde personen en instanties:

- XXXX, gedateerd en ontvangen op 24 november 2014;
- Liander, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN , gedateerd 5 december en ontvangen op 8 december 2014, namens: Liander Oost Infra NV;
- mr A. Kamphuis, advocaat bij Lexence, advocaten & notarissen; Postbus 75999, 1070 AZ AMSTERDAM, gedateerd en ontvangen 31 december 2014; namens:
 - de Vereniging van Eigenaars Winkelcentrum "De Gredlen" , gevestigd te Heerenveen;
 - de Vereniging van Eigenaars Winkelcentrum De Gredlen 2e fase, gevestigd te Heerenveen;
 - de Vereniging Onderhoud Winkelcentrum "De Gredlen", gevestigd te Heerenveen;
 - A.J. Investments B.V. (Al Investments), gevestigd te Helvoirt (5268 KJ), Rijksweg 16;
 - Kooistra Supermarkten B.V., gevestigd te Bolsward (8701 XD), Snekerstraat 14; en
 - Koolstra Bolsward Beheer B.V. (KBB), gevestigd te Bolsward (8701 XD) Snekerstraat 14,

Zienswijze XXXX

In zijn zienswijze heeft XXXX aangegeven dat in paragraaf 4.3.1. van toelichting voor Valeriaan 49 de hoogst gemeten geluidsbelasting genoemd. De zij- en -achtergevel van de woning van XXXX, grenzen op een zodanige wijze aan de Haskeruitgang dat gevoeglijk kan worden aangenomen dat op het bouwvlak ook een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal heersen. Daarom heeft XXXX gevraagd om in het ontwerp-besluit hogere waarde ook het perceel Valeriaan XXX te noemen.

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan biedt op een aantal percelen meer bouwmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan uit 1994. Dat geldt onder andere voor de percelen Valeriaan 49-67 (oneven). In het geldende bestemmingsplan was het vanwege het verkeerslawaaï niet toegestaan om binnen een bepaalde afstand van de Haskeruitgang te bouwen. Indien werd voldaan aan de maximale grenswaarden uit Wet Geluidhinder konden wij alsnog toestemming verlenen om hier te bouwen. Er moest dus per individuele bouwaanvraag worden getoetst of aan de geluidsbelastingnormen werd voldaan en eventueel moest daarvoor een zogenaamde 'hogere grenswaarde' worden vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen om voor de woningen langs de Valeriaan bij voorbaat te regelen dat aan de maximale grenswaarde van de Wet Geluidhinder werd voldaan. Dat heeft het voordeel dat bouwplannen direct kunnen worden vergund en dat niet afzonderlijk aan de Wet Geluidhinder behoeft te worden getoetst. Daarvoor is het wel noodzakelijk om voor alle percelen waarop deze benadering van toepassing is, een hogere grenswaarde vast te stellen.

Voor de woning van XXXX is dat echter niet nodig, omdat op dit perceel op grond van het geldende bestemmingsplan al tot op de perceelsgrens mocht worden gebouwd. Daarbij behoefde niet te worden getoetst aan de geluidsnormen van de Wet Geluidhinder, zodat er voor deze woning nu geen hogere grenswaarde hoeft te worden vastgesteld.

Voorgesteld wordt om deze zienswijze daarom niet over te nemen.

Zienswijze Liander

In haar zienswijze heeft Liander aangegeven dat Liander Infra Oost NV eigenaar is van een tweetal gasdrukmeet- en regelstations (opgesteld in vrijstaande gebouwen) welke binnen het ontwerpplan liggen. De gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied zijn type B inrichtingen en op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. In het ontwerpplan zijn aan de gronden waarop de gasstations zijn gevestigd de bestemmingen 'Bedrijf-Nutsvoorzieningen' en 'Bos' toegekend. Binnen de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' is de functie nutsvoorzieningen toegestaan. In de bestemming omschrijving van de bestemming 'Bos' is niks toegelicht over het toestaan van de functie nutsvoorzieningen.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de gasstations, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een vrijstaand gebouw, vraagt Liander om het gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van Kattebos 97 (plaatselijk bekend Kattebos 152) binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Het gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van Kattebos 144a is tegenstelling tot het station aan Kattebos 152 wel bestemd als nutsvoorziening, echter de afstand van dit station tot een kwetsbaar object voldoet niet aan de veiligheidsafstanden die zijn voorgeschreven in het Activiteitenbesluit. Het station ligt binnen 10 m afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' (schoolplein) en voldoet daarom niet aan de 10 m voorgeschreven in het Activiteitenbesluit. Liander vermeent graag hoe de gemeente hiermee omgaat.

Reactie

In onze reactie maken wij onderscheid tussen de situatie rond Kattebos 152 enerzijds en Kattebos 144a anderzijds. Voor wat betreft Kattebos 152 geldt dat tegemoet zal worden gekomen aan het verzoek van Liander in de zin dat de gronden van het gasdrukmeet- en regelstation niet worden voorzien van een functieaanduiding, maar van de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'.

Voor wat betreft de situatie rond Kattebos 144a geldt het volgende. Dit gasdrukmeet- en regelstation valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Op grond van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit geldt dat de afstand tussen een gasdruk- en verdeelstation (in categorie B) en een kwetsbaar object ten minste 10 meter moet bedragen. Daarbij moet de nabijgelegen school inclusief het schoolplein worden aangemerkt als kwetsbaar object. Dat betekent dat het gasdrukmeet- en regelstation op dit moment niet voldoet aan het Activiteitenbesluit. Wij zullen in overleg treden met Liander om te bezien welke maatregelen getroffen kunnen worden om deze strijdigheid op te heffen. Wij stellen eveneens voor om in het bestemmingsplan in een zone van 10 meter rondom dit gasdrukmeet- en regelstation het gebruik van gronden ten behoeve van kwetsbare objecten uit te sluiten. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan de afstand worden verkort.

Wij stellen voor om deze zienswijze over te nemen

Zienswijze Lexence advocaten en notarissen

In zijn zienswijze heeft mr. A. Kamphuis aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan de noodzakelijke modernisering van het winkelcentrum onmogelijk dreigt te maken. Omdat het winkelcentrum gedateerd is, het noodzakelijk om het winkelcentrum zowel intern als extern ingrijpend te renoveren en te moderniseren. Hiertoe zijn al enkele stappen gezet: op 24 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders een projectbesluit vastgesteld, waarmee de Jumbo supermarkt een verdieping kon realiseren van ca 160 m² (bedrijfsvloeroppervlakte). Tevens hebben burgemeester en wethouders op 6 maart 2012 in principe de bereidheid uitgesproken om in te stemmen met een volgende aanpak van het winkelcentrum. Dit betrof onder meer een uitbreiding van het winkelcentrum buiten de bestaande bebouwingscontour ten behoeve van de de drogist, het cafetaria en de kapper. Daarbij gaat het om een uitbreiding met circa 130 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt deze uitbreiding echter onmogelijk omdat de grens van het bouwvlak strak om het bestaande gebouw heen is getrokken.

Er zijn inmiddels ook plannen voor een nieuwe fase in het moderniseren en optimaliseren van het winkelcentrum. Deze plannen bestaan uit het bij de bestaande supermarkt trekken van de leegstaande unit Jister 25-27 en de unit Jister 21-23 die nu al bij de supermarkt in gebruik is. Tegelijkertijd wordt ook de - niet goed functionerende - passage bij de bestaande supermarkt getrokken. Daarbij wordt mogelijk bovendien een deel van de apotheek Jister 17 bij de supermarkt getrokken. Het ontwerp-bestemmingsplan staat ook deze moderniseringsplannen in de weg. In het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat de gezamenlijk verkoopvloeroppervlakte van supermarkten niet meer mag bedragen dan 2.500m². Bij de realisering van de genoemde plannen bedraagt de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte echter meer dan 2.500m², namelijk ruim 2.812m².

In de zienswijze wordt eveneens opgemerkt dat de motivering die aan deze maximale maat van 2.500m² ten grondslag ligt, niet kan overtuigen. Deze maat hangt namelijk direct samen met de gemeentelijke wens om te komen tot een 'full-service-supermarkt' en een discounter, terwijl er geen enkele aanwijzing bestaat dat dit tijdens de planperiode verwezenlijkt zal worden. Overigens is het maken van dit onderscheid ruimtelijk niet relevant. Daarnaast is in de Detailhandelsvisie ook opgemerkt dat de beide supermarkten kunnen worden opgeschaald tot het niveau dat ze goed hun wijkfunctie kunnen vervullen. Het plan voor uitbreiding van de Jumbo supermarkt past daarin. Dit sluit bovendien aan bij de trend van schaalvergroting die bij supermarkten bestaat. Er is dan ook geen sprake van een uitbreiding maar van een opschaling. Om die reden is een oppervlaktemaat van 2.500m² te krap voor twee supermarkten.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Heerenveen-Akkersplein is de raad zich daar ook bewust van geweest, aangezien daarin voor de ter plekke gevestigde Lidl een oppervlaktemaat van 1.500m²

is opgenomen. Wanneer deze lijn wordt doorgetrokken naar De Greiden, betekent dat een maximale oppervlakte van 3.000m² (2x 1.500m²).

Voor deze maximale maat bestaat ook voldoende distributieve ruimte. In de Detailhandelsvisie is berekend dat er voor de dagelijkse sector een uitbreidingsruimte bestaat van 4.000m². Een deel van de plannen waar deze uitbreidingsruimte voor zou moeten worden ingezet, heeft geen doorgang gevonden, zodat er een overschot aan marktruimte bestaat.

In de zienswijze wordt daarom gevraagd in het bestemmingsplan geen maximale oppervlakte te stellen aan de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkten, althans deze niet lager te stellen dan 3.000m².

Reactie

In de beantwoording van deze zienswijze gaan wij afzonderlijk in op de beide uitbreidingsplannen waar het ontwerp-bestemmingsplan aan in de weg staat.

Inzake het principebesluit van 6 maart 2012

Op 6 maart 2012 hebben wij uitgesproken *in principe* bereid te zijn medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het winkelcentrum 'De Greiden' met een oppervlakte van circa 130m². Dit principebesluit houdt in dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen wanneer daar een aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen voor wordt ingediend. Hoewel er sindsdien geen formele aanvraag om een omgevingsvergunning hiervoor is ingediend, stellen wij vast dat er hier sprake is een initiatief betreft, dat voldoende concreet is, tijdig bekend is gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid als positief is beoordeeld. Om die reden zien wij geen aanleiding dit niet in het bestemmingsplan te verwerken en stellen voor deze uitbreiding in het bestemmingsplan te verwerken.

Inzake de gewenste uitbreiding van de Jumbo

Zoals reeds in de zienswijze is aangegeven, is in het ontwerp-bestemmingsplan ter uitvoering van de Integrale Detailhandelsvisie (door u vastgesteld op 7 maart 2011) opgenomen dat de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van de supermarkten in het wijkcentrum De Greiden niet meer mag bedragen dan 2.500m². De reden die hieraan te grondslag ligt, is niet het gevolg van de gemeentelijke wens te komen tot een combinatie van full-service en discounter, maar is een gevolg van het beleid om de wijkwinkelcentra niet verder te laten versterken. Daarbij is uitdrukkelijk geen onderscheid gemaakt tussen een full-servicesupermarkt en een discounter, aangezien een dergelijk onderscheid niet is toegestaan.

De Integrale Detailhandelsvisie merkt hierover het volgende op: (paragraaf 6.3, pag. 29)

"De combinatie van één fullservice supermarkt met een discounter zou een aantrekkelijker aanbod voor de bewoners opleveren (maximale maatvoering totaal 2.500 m2). Daarvoor zou een verhuizing van één van de twee (Jumbo of C1000) naar een andere locatie nodig zijn. Initiatieven daarvoor zouden vooral van de supermarkten zelf moeten komen. De gemeente beschikt, behoudens wellicht de eventuele verkoop van gronden, niet over instrumenten om daarop te sturen. Een dergelijke verplaatsing lijkt op korte termijn niet aan de orde, beide supermarkten zijn bezig met verbouwplannen (binnen de huidige planologische kaders), en ook de overige voorzieningen zijn bezig met een optimalisatie. 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. In het nieuwe bestemmingsplan voor "De Greiden" zal daarom de maximale oppervlakte van supermarkten worden begrensd op 2.500 m2, waarbij geen onderscheid kan worden gemaakt tussen full-service en discounter. Dit laat echter onverlet dat de gemeente zoveel mogelijk zal streven naar deze combinatie."

Uit de besluitvorming rond de supermarkt aan het Akkersplein kan verder niet als standpunt van uw gemeenteraad worden afgeleid een supermarkt een oppervlakte van minimaal 1.500m² zou moeten

hebben. In artikel 4 lid 4.4, onder a, van de regels van het bestemmingsplan 'Heerenveen-Akkersplein is namelijk bepaald dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

"het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor supermarkten waarbij de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt(en) meer bedraagt dan 1.500m²"

Bovendien heeft u bij de vaststelling van dit bestemmingsplan overwogen dat weliswaar in de Detailhandelsvisie wordt uitgegaan van verkoopvloeroppervlakte voor de Akkers van 2.500m², maar dat de distributieve ruimte in Heerenveen vrijwel volledig wordt ingenomen door de bestaande plannen en dat het wensbeeld om te komen tot twee supermarkten in de Akkers onder de huidige situatie moeilijk te realiseren is. Bij vaststelling is daarom ook de tekst van de Integrale Detailhandelsvisie aangepast welke aanpassing er toe strekt de maximale oppervlakte aan supermarkten in de Akkers terug te brengen tot 1.500m²:

Voor het Akkersplein in De Akkers geldt het volgende. De supermarkt van Lidl is momenteel te gering in oppervlakte om naar behoren een wijkverzorgingsfunctie te vervullen. Versterking van het dagelijkse aanbod is noodzakelijk. Op deze wijze krijgen de inwoners van het zuidelijke deel van Heerenveen (ca. 6.500 inwoners) een beter alternatief aangeboden. Het aanbod hier wordt dan completer. Aan de randvoorwaarden (voldoende parkeren, goede bereikbaarheid vanuit diverse 'windstreken') zal aandacht besteed moeten worden. Door het versterken van De Akkers zal de druk op De Jister verminderd kunnen worden. De voorgenomen vergroting van de Lidl, waarvan de realisatie in 2012 is voorzien, levert een bijdrage aan de realisering van deze ambitie. Net als bij de voorzieningen in de wijk De Greiden geldt hier dat realisering afhankelijk is van concrete initiatieven uit de markt. Planologisch zal de maximale maat voor supermarkten worden bepaald op 1.500 m², waarbij geen onderscheid kan worden gemaakt tussen full-service en discounter.

Namens belanghebbenden wordt in de zienswijze verder geconstateerd dat er momenteel een overschot bestaat in marktruimte en dat daarom uit dien hoofde geen bezwaar bestaat om ruimte te bieden aan een uitbreiding van de Jumbo supermarkt. Zoals wij eerder hebben aangegeven, is het beleid van de gemeente er echter op gericht om de wijkwinkelcentra niet verder te (laten) versterken, om de evenwichtige opbouw in de verzorgingsstructuur van de kern Heerenveen niet verstoren. Dat er wellicht momenteel een overschot bestaat, doet aan dat beleidsuitgangspunt niet af en bovendien is het huidige overschot van voorbijgaande aard. Daarbij wijzen wij op de revitalisering van het Molenplein waarin is voorzien in de nieuwbouw van twee supermarkten (Aldi en Jumbo). De beschikbare distributieve ruimte is dan momenteel wellicht beschikbaar, maar is reeds door plannen ingevuld. Op basis van deze overwegingen komen wij tot de conclusie dat het gemeentelijk beleid geen ruimte biedt om tegemoet te komen aan het verzoek de maximale verkoopvloeroppervlakte in het bestemmingsplan te verhogen naar 3.000m².

Dat wil niet zeggen dat wij in het geheel geen ruimte zien de maximale verkoopvloeroppervlakte in wijkwinkelcentrum te verhogen. Op grond van de algemene afwijkingsregels van het nieuwe bestemmingsplan kunnen wij tot ten hoogste 10% van de in het plan gegeven afmetingen afwijken. De maximale oppervlakte van 2.500m² kan op deze wijze worden opgehoogd naar 2.750m². Wij stellen voor op grond van de volgende overwegingen van deze mogelijkheid gebruik te maken:

Wij willen oog hebben voor de belangen van eigenaren van het winkelcentrum dit te renoveren en updaten, zoals dat ook in de zienswijze is aangegeven, maar willen tegelijkertijd geen afbreuk doen aan het door u vastgestelde detailhandelsbeleid, teneinde de evenwichtige opbouw van de verzorgingsstructuur van Heerenveen niet te verstoren. In onze visie kan het toepassing van de 10%-afwijkingsbevoegdheid hieraan tegemoet komen. Hiermee wordt een uitbreiding in de verkoopvloeroppervlakte toegestaan tot een oppervlakte van 2.750m². In de zienswijze wordt gevraagd deze op te hogen tot 3.000m², maar in de zienswijze valt ook te lezen dat de uitbreiding in

eerste instantie beperkt blijft tot circa 2.719m². Tegelijkertijd zijn de gevolgen van een toename van 10% voor de opbouw van de verzorgingsstructuur beperkt.

Bovendien heeft in onze standpuntbepaling de overweging meegespeeld dat in het geldende bestemmingsplan geen maximale oppervlaktemaat voor supermarkten was opgenomen en er inmiddels een aanvraag om omgevingsvergunning bouwen is ingediend om de supermarkt te vergroten. Er is dus inmiddels een concreet initiatief om nog gebruik te maken van de bouwrechten van het geldende bestemmingsplan.

Omdat inmiddels het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-De Greiden' ter inzage heeft gelegen, geldt er overigens een aanhoudingsplicht welke kan voortduren tot het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, waarna – indien u het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt – de aanvraag alsnog geweigerd moet worden wegens strijd met dit nieuwe bestemmingsplan.