

Gemeente Heerenveen

**Bestemmingsplan  
Heerenveen-De Heide**



**Gemeente Heerenveen  
bestemmingsplan  
Heerenveen-De Heide**

<b>Status</b>	<b>vastgesteld</b>
<b>Datum</b>	<b>13 april 2015</b>



**GEMEENTE HEERENVEEN**  
**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN-DE HEIDE**

---

**INHOUD**

**TOELICHTING**

<b>1.</b>	<b>AANLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding	3
1.2	Nota van uitgangspunten	3
1.3	Karakter van het bestemmingsplan	3
1.4	Plangrens	3
1.5	Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Historische ontwikkelingen	5
2.2	Het woongebied De Heide	6
2.3	Gebied Heiderijck/Hertshooi e.o.	6
2.4	Recreatiegebied De Heide	7
2.5	Specifieke elementen, karakteristieken en beeldkwaliteit in de openbare ruimte	8
2.6	Samenvattend	9
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3.1	Provinciaal beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	11
<b>4.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieuhinder	21
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Water	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Bodemkwaliteit	34
<b>5.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN</b>	<b>36</b>
5.1	Algemene uitgangspunten	36
5.2	Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur	36
5.3	Specifieke functionele uitgangspunten	36
5.4	Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012	37
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET</b>	<b>39</b>
6.1	Opzet van het bestemmingsplan	39
6.2	Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	39
6.3	Toelichting planregels	40
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

**GEMEENTE HEERENVEEN**  
**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN-DE HEIDE**

---

**BIJLAGEN**

<b>bijlage 1</b>	Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
<b>bijlage 2</b>	Ecologisch onderzoek
<b>bijlage 3</b>	Berekening groepsrisico LPG-tankstation
<b>bijlage 4</b>	Reactienota inspraak en vooroverleg
<b>bijlage 5</b>	Reactie Wetterskip
<b>bijlage 6</b>	Reactie provinsje Fryslân
<b>bijlage 7</b>	Advies Brandweer

## 1. AANLEIDING

### 1.1 Inleiding

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

Aanleiding voor deze actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is deze nieuwe wet van kracht geworden. Belangrijk onderdeel in deze nieuwe wet is dat nieuwe bestemmingsplannen verplicht imro-gecodeerd digitaal beschikbaar moeten worden gesteld. Digitale bestemmingsplannen kunnen sneller worden gemaakt, getoetst en geactualiseerd dan analoge plannen.

Op basis van deze prioriteitstelling is thans het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied de Heide aan de orde. Dit nieuwe bestemmingsplan dat de naam 'Heerenveen-de Heide' heeft meegekregen, vervangt de volgende bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	KB d.d.
De Heide *)	21 augustus 1972	7 mei 1973	
De Heide 1976 *)	28 februari 1977	1 juli 1977	
De Heide 1983 *)	26 november 1984	28 januari 1986	24 juni 1987
Heerenveen-De Heide Noord	1 april 1996	5 juli 1996	
*) met de daarbij behorende uitwerkingsplannen			

Tabel 1 overzicht te vervangen bestemmingsplannen

### 1.2 Nota van uitgangspunten

Als eerste stap om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor De Heide', is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Doelstelling van deze nota was om de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen. Deze Nota van Uitgangspunten is op 7 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

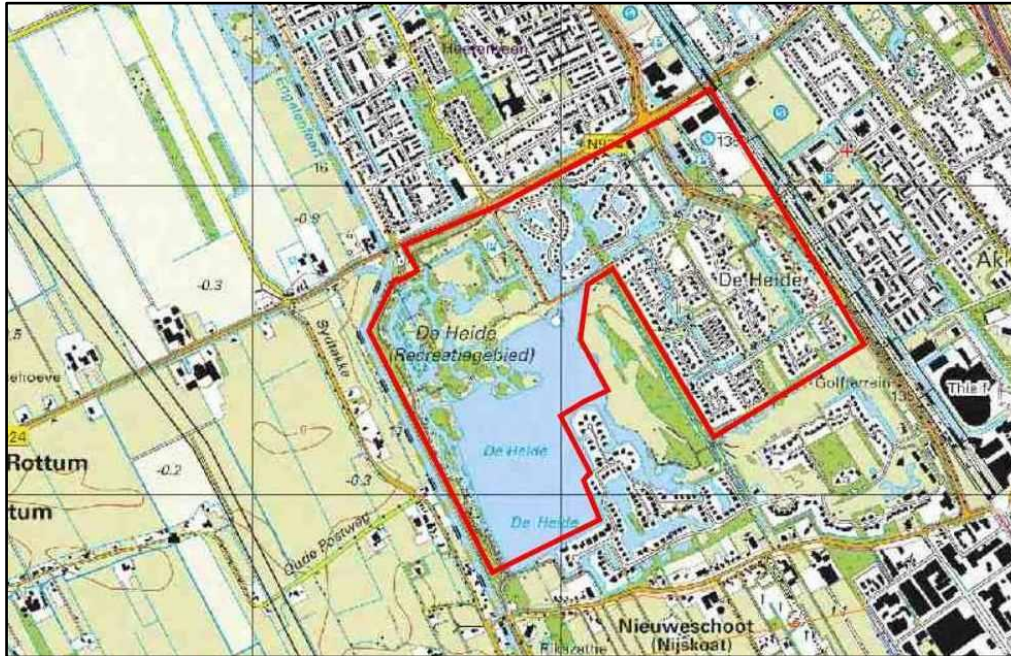
### 1.3 Karakter van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft zowel betrekking op het woongebied "De Heide" als op het recreatiegebied "De Heide". Voor de beide gebieden kent het bestemmingsplan in overwegende mate een consoliderend karakter

### 1.4 Plangrens

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat wordt begrensd door de Rottumerweg in het noorden, de Van Engelenvaart in het westen, de grens van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' in het zuiden en de spoorlijn

Leeuwarden – Meppel in het oosten. In afbeelding 1 is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

## 1.5 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan 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 opgenomen. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkelingen

Het gebied dat thans De Heide wordt genoemd, ligt ingeklemd tussen oude routes in het gebied. Deze waren deels al in de 18e en deels al in de 19e eeuw bekend: de Rottumerweg aan de noordzijde met een recht verloop en de Rotstergaastweg aan de zuidzijde met een veel grilliger verloop.

De Rotstergaastweg kent van oudsher aan twee zijden lintbebouwing. Deze bebouwing is weliswaar later verder verdicht maar laat nog steeds een afwisseling zien tussen gesloten en open gebieden. Aan de Rottumerweg ontbreekt van oudsher de lintbebouwing grotendeels. Alleen aan begin en eind bij de brug over de Engelenvaart, bevinden zich (voormalige) boerderijen op ruime kavels. Overigens zijn deze panden en erven daarom juist van belang. Ze zijn een historische referentie langs deze voor het overige functioneel ingerichte ontsluitingsroute.



Afbeelding 2 Kaart 1932 (verkend 1922)

Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Van Engelenvaart. Dat is een belangrijke recreatieve vaarroute. Voormalig gemeentesecretaris en kantonrechter Jhr. Daniël Engelen liet in 1840 uit eigen middelen de Van Engelenvaart graven tussen de Veenscheiding en de Tjonger. Aan de oostzijde wordt de ruimtelijke begrenzing van het gebied gevormd door de spoorlijn in combinatie met de hoofdontsluitingsroute De Zanden.

Het kader dat de hierboven genoemde begrenzingen vormt, leidt ertoe dat het hierin besloten gebied ook een grote mate van beslotenheid kent. In feite zijn de woonbuurten maar ook functies als de golfbaan als het ware te gast in een overwegend groene en landschappelijk ingerichte omgeving. Er is veel aanleiding om dit meest zuidwestelijk gelegen kwadrant van Heerenveen ook in grote mate van samenhang verder te beheren. Hierdoor wordt het gebied met een



recreatief karakter versterkt en worden ook de recreatieve mogelijkheden vergroot.

De landschappelijke structuur met een opstreekende verkaveling als gevolg van de veenontginningen (zoals die zichtbaar is in afbeelding 2) is in de huidige inrichting van het gebied nog heel nadrukkelijk aanwezig. Door het dichtgroeien van het gebied is de structuur op sommige plekken wel moeizaam herkenbaar.

Het patroon van houtwallen, bospercelen en paden is soms letterlijk in de structuur van de woon- en recreatiegebieden opgenomen. Het Schoterpad is hiervan een voorbeeld en vormt een belangrijke structuurdrager in het gebied. De langzaamverkeerroute die door deze zone loopt, maakt deze structuur goed herkenbaar. Deze structuur is echter kwetsbaar, zo blijkt met name bij de aansluiting van het Schoterpad aan de noordzijde in het plan De Heide Noord, waar deze route nauwelijks meer vindbaar is.

Parallel aan het Schoterpad in westelijke richting ligt nog een voormalige houtwal met wandelpad. Dit pad loopt centraal door het woongebied de Heide. De aanleg van de golfbaan heeft de continuïteit van deze route onderbroken. Wat resteert, zijn stukken van de houtwal in het terrein. Het gebied is door middel van fiets- en wandelpaden, watergangen en houtwallen verbonden met het recreatiegebied, het buitengebied en de omliggende buurten.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf De Zanden. Het gebied De Heide - Noord en het recreatiegebied zijn ontsloten vanaf de Rottumerweg. Er is in De Heide geen sprake van een 30 km/h-zone.

## **2.2 Het woongebied De Heide**

Het woongebied De Heide stamt uit de periode eind jaren '70, begin jaren '80 en komt voort uit het Structuurplan van 1977. Het gebied is fasegewijs ingevuld. Dit geldt zowel voor het woongebied als het recreatiegebied. Het recreatiegebied is ontwikkeld met als doelstelling de druk op het buitengebied te verlichten.

De wijk is ruim opgezet met hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande vrije sectorwoningen op ruime kavels, omgeven door ruim opgezet openbaar groen zowel aan de randen als in de buurten zelf. De ontwikkeling van deze wijk heeft plaatsgevonden met respect en gebruikmaking van de aanwezige landschappelijke elementen. De in noord-zuid richting gestrekte houtwallen, paden en sloten die in het gebied aanwezig waren, zijn in de woonwijk als plandrager gebruikt en zijn nog steeds als zodanig goed herkenbaar. De houtwallen hebben daarom een cultuurhistorische waarde. De richting van het oorspronkelijke landschap wordt in de bebouwingsstructuur, maar ook in de structuur van wegen en paden ondersteund.

## **2.3 Gebied Heiderijck/Hertshooi e.o.**

Deze buurt is wat betreft de structuur minder afgestemd op de structuur van het onderliggende landschap, met uitzondering van het Schoterpad en de hierbij horende houtwal. De herkenbaarheid van dit cultuurhistorisch waardevolle

element is hier wel deels verdwenen. De wijk is opgezet langs een op de Rotumerweg aangesloten, rondgaande, ontsluitingsweg met daaraan nog twee aparte lussen. De woningen staan in een duidelijke rooilijn en de onderlinge afstand tussen de woningen leidt tot een half-open bebouwingsbeeld. Door het gebogen verloop van de wegen ontstaat een gebogen rooilijn wat bijdraagt aan een organisch straatbeeld.

De wijk bestaat deels uit individueel gebouwde vrijstaande woningen die gecombineerd zijn met een kantoor aan huis (Hertshooi) en deels uit projectmatig opgezette vrijstaande woningen (Fonteinkruid, Vederkruid en Waterranonkel). De projectmatige bebouwing vormt samen een sterke ritmiek door de repetitie van de identieke volumes. Het overgrote deel van de woningen bevindt zich aan het water. De woon-werkwoningen zijn één tot twee lagen hoog met een plat dak. De opbouw is samengesteld uit meerdere volumes, de vormen hiervan zijn divers.

De projectmatig opgezette woningen zijn anderhalve bouwlaag hoog en hebben een lessenaars- of een schilddak. De aanbouwen, zoals serres en garages, zijn in de projectmatige opzet meegenomen. Ze zijn één laag hoog en hebben een plat dak.

De woningen zijn naar de straat gericht. De woon-werkwoningen aan de Hertshooi zijn tweezijdig georiënteerd: enerzijds naar de straat, maar ook naar de waterzijde hebben ze een representatieve uitstraling. Het beleid is gericht op instandhouding van het architectonische beeld. De architectonische kwaliteiten komen voort uit de sterke en zorgvuldige materiaalkeuze en detaillering.

## **2.4 Recreatiegebied De Heide**

De aanleg van het recreatiegebied de Heide is gestart in het begin van de jaren '70. De oorspronkelijke opzet is mede ontstaan door noodzakelijke zandwinning. Dit gebied is namelijk in combinatie met de ontwikkeling van het woongebied, ontstaan uit een voormalige zandwinningsplas. Het recreatiegebied ligt aan de rand van Heerenveen tegen de gemeentegrens, langs de van Engelenvaart en tegen de wijken De Greiden, Heiderijck en Heidemeer en het dorp Nieuweschoot. Het gebied is vanuit deze wijken en het dorp goed bereikbaar via fietspaden, wandelpaden en per auto. Tevens is er een open vaarverbinding via de Van Engelenvaart.

Destijds lagen onder andere de volgende uitgangspunten aan de inrichting van het gebied ten grondslag:

- functie deels invulling recreatiebehoefte Nijehaske en de Greiden (wijk-parkfunctie);
- spreiding van voorzieningen ten behoeve van differentiatie in intensief en extensief te gebruiken terreinen;
- evenwichtige verhouding land en water;
- gedifferentieerd beheer van oevers (intensief en natuurlijk beheer) ten behoeve van beeld en natuur;
- opvang gemotoriseerd verkeer aan rand van het gebied.

Bij de aanleg is onderscheid gemaakt tussen een intensief te gebruiken gedeelte aan de noordoostzijde en het middengebied bij de ingang vanaf de Rotumerweg en een extensief te gebruiken gedeelte aan de westzijde.

Voor het intensief te gebruiken gedeelte werd onder meer voorzien in:

- combinatie manege, kinderboerderij, biologisch centrum;
- parkcentrum bij strandje met als functie opvangen van bezoekers en bieden van uitlooptmogelijkheden naar recreatiemogelijkheden en attracties in het gebied (zwemmen, dagkamperen, oeverrecreatie);
- mogelijke basisvoorzieningen parkcentrum: theeschenkerij, kiosk met zitgelegenheid, sanitaire voorzieningen, speeltuin/speelvoorzieningen. Tevens mogelijkheid aanleg plasvijver indien waterkwaliteit van de grote plas niet aan de vereiste kwaliteit voldoet;
- inrichting en functie gericht op wijkparkfunctie voor de wijk De Greiden en het dorp Nijehaske (de verwachte bezoekers in 1974 waren 'moeders met kinderen en bejaarden');
- geen ontwikkeling watersportmogelijkheden van het diepe deel van het water.

Voor het extensief te gebruiken gedeelte werd voorzien in:

- afwisselende en aantrekkelijke routes;
- fietspaden met rustpunten;
- heempark met moerasgebied;
- oppervlak water en land moet in verhouding staan;
- natuurlijk en gedifferentieerd beheer oevers.

Bij de aanleg is gestreefd naar een aanpak die zo flexibel is dat de inrichting zonder al te veel moeite en kosten aan het zich wijzigende recreatiepatroon kan worden aangepast. In de beleidsnota Groenbeheer van januari 1996 is het gebied aangegeven als groot groenobject. Het beheer is gericht op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

In de oorspronkelijke opzet werd het recreatiegebied intensief onderhouden. Dat wil zeggen dat al het gras, ook de huidige weide, wekelijks gemaaid werd, de oevers en poelen vrij van beplanting werd gehouden en beplanting schoon werd gehouden. Onder invloed van veranderde inzichten, opkomst van natuurlijk beheer in het openbaar groen en noodzakelijke bezuinigingen is het intensieve beheer in de loop der tijd gewijzigd in natuurlijk beheer. Voor het dagelijkse onderhoud is een overeenkomst gesloten met Talant. Voordien viel het volledige onderhoud en beheer binnen het takenpakket van het betreffende wijkteam. Cliënten van Talant verrichten, gecoördineerd vanuit 'De Stal' aan de Rotstergaastweg dagelijkse werkzaamheden als padenonderhoud, zwerfvuil verzamelen, snoeiwerkzaamheden en dergelijke.

## **2.5 Specifieke elementen, karakteristieken en beeldkwaliteit in de openbare ruimte**

Als specifieke elementen in de openbare ruimten kunnen worden genoemd:

- historische landschappelijke lijnen (noord - zuid) als belangrijke verbindingen voor het langzaam verkeer;
- behoud van het groene raamwerk maar aandacht voor de doorzichten;

- waterranden; aandacht voor openbare karakter, zeker langs hoofdontsluitingsroutes, de achterkant is soms voorkant.

## **2.6 Samenvattend**

Het plangebied kenmerkt zich door de volgende kwaliteiten:

- de heldere randen en begrenzingen van het gebied en de goede ontsluiting;
- rustige en natuurlijke omgeving door natuurlijk beheer van de openbare ruimte;
- de ligging nabij het recreatiegebied De Heide;
- de afwisseling van zelfstandig gelegen woonbuurten met elk eigen woningtypen (soms sterk samenhangend);
- bijzonder aan het gebied is ook dat de parkachtige inrichting tussen de woonbuurten, aansluitend op het Heidemeer, de structuur bepalen. Positief dat dit wordt ondersteund door het langzaam verkeersnetwerk en dat de auto in het gebied haast te gast lijkt. Deze kwaliteit komt ook tot uitdrukking in de informele profielinrichtingen;
- door de grote maat van het openbaar water grenzend aan de achtertuinen is er nergens sprake van een rommelig beeld;
- het behoud van de houtwallen en het versterken van de padenstructuur langs deze lijnen.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Provinciaal beleid**

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

##### **3.1.1 Streekplan Fryslân**

Primair uitgangspunt van het Streekplan 'Om de kwaliteit van de romte (2007)' is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Het streven is 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 deze bundelingsgebieden ontwikkelingsruimte om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is.

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

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

- economische structuurversterking met een provinciaal werkgelegenheidsniveau dat overeenstemt met het landelijke gemiddelde;
- een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland;
- een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van functies en de ontsluiting van locaties zodat de mobiliteit 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 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

Onderhavig plangebied valt binnen het bundelingsgebied van het stedelijk centrum Heerenveen. Binnen deze stedelijke centra gelden voor wat betreft de functies bedrijven en andere voorzieningen de volgende richtlijnen:

Bedrijven	:	alle categorieën zijn toegestaan;
Kantoren	:	zeer kleine tot middelgrote kantoren (tot 2.500m <sup>2</sup> )
Detailhandel	:	alle categorieën detailhandel, geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches;
Voorzieningen	:	lokale tot bovenregionale voorzieningen;

### **3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)**

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening, 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)**

In het Structuurplan is het plangebied enerzijds aangemerkt als het gebied waarin het wonen dominant is en anderzijds aangemerkt als onderdeel van de grote groene ruimte van de plaats Heerenveen. Dit laatste heeft uiteraard betrekking op het recreatiegebied. Binnen het plangebied wordt in het Structuurplan nog voorzien in realisering van een verdere uitbreiding van het woongebied en de bouw De Heide-Noord. Beide delen zijn intussen gerealiseerd.

### **3.2.2 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.

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

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

### **3.2.3 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 wijk De Heide, ook de wijken Nijehaske en De Greiden deel van uitmaken

### **3.2.4 Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+ (2000, 2007)**

In maart 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de 'Kantorennotitie gemeente Heerenveen: uitgangspunten voor kantoorontwikkeling in Heerenveen voor de periode 2000-2010'. In de afgelopen jaren heeft deze notitie als basis gediend voor het kantoorbeleid van de gemeente. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan kantoorontwikkeling in de gebieden Sportstad en stationsgebied en als input van de gemeente ten aanzien van het beleid in de Structuurschets A7, de Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân en het Streekplan Fryslân 2007.

Begin 2007 is het bestaande beleid herzien. In de aangepaste beleidsnotitie is het oorspronkelijke uitgangspunt herbevestigd dat op bedrijventerreinen kan-

tooruimte alleen wordt toegestaan waar het ondergeschikt is aan andere vormen van bedrijvigheid. Zelfstandige kantoren zijn daarmee op bedrijfsterreinen uitgesloten. Ook op andere locaties buiten de driehoek stationsgebied – K.R. Poststraat – Sportstad – centrum is uitgangspunt om geen (verdere) kantoorontwikkeling toe te staan. Uitzonderingen hierbij zijn mogelijk voor (zeer) kleine kantoren en daar waar kantoren reeds toegestaan zijn in een vigerend bestemmingsplan. Met (zeer) kleine kantoren wordt bedoeld op woonwerklocaties en/of kantoren die geschikt zijn voor startende ondernemers of voor kleine bedrijven met een of twee mensen in dienst in de zakelijke dienstverleningssector.

### **3.2.5 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 wil zij in de toekomst ook verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de effecten buiten Heerenveen.

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

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsräume 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.

### **3.2.6 Ontwikkelingsvisie recreatiegebied De Heide (2009)**

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

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



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

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

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

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

### 3.2.7 Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergriest en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, zijn aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 vastgesteld.

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

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: de woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: de bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20%.
- Duurzaamheid en energie: Het energiegebruik van de woningen wordt teruggebracht en er wordt ingezet in op het verbeteren van het milieuelement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

### 3.2.8 Nota Cultuurhistorisch erfgoed (2010)

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

Dit beleid voorziet onder meer in de volgende onderdelen:

- in het kader van de opstelling van de Welstandsnota en de actualisering van het kapvergunningenbeleid overwegen of in een later stadium een categorie 'groenmonumenten' aan de Erfgoedverordening zou moeten worden toegevoegd
- in voorkomende gevallen bij bouwvergunningaanvragen voor monumenten een bouwhistorisch onderzoek verlangen;
- in samenspraak met de monumentencommissie Hûs en Hiem een aangepaste werkwijze vaststellen voor de beoordeling van bouwvergunningaanvragen voor monumenten, op basis van de in de nota opgenomen uitgangspunten;
- de gebiedsgerichte aanpak in de nota als uitgangspunt nemen bij de herziening van de Welstandsnota;

- bij de opstelling van toekomstige gemeentelijke structuurvisies aandacht besteden aan een goede integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid uit deze nota en het provinciaal cultuurhistorisch beleid.

### **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.

#### *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:*

Op grond van dit beleid is bij alle woningen bij recht 50 m<sup>2</sup> toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>. De afstand ten opzichte van de voorgevel bedraagt ten minste 1 meter.

#### *beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:*

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

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

#### *Logiesverstrekking*

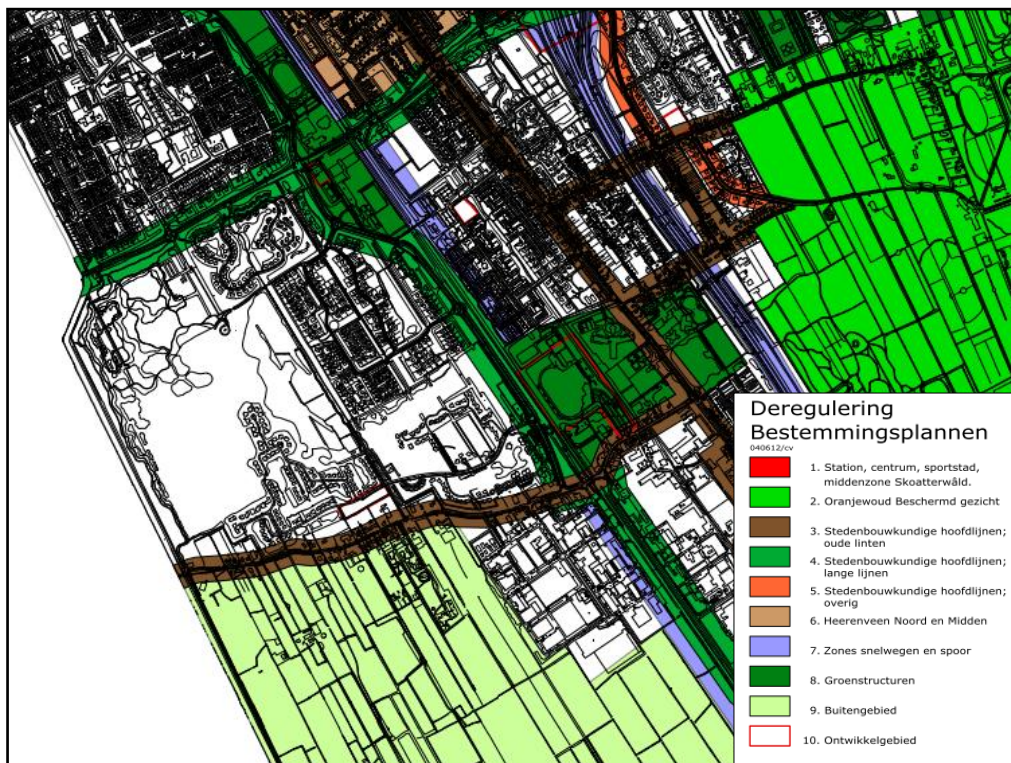
Behalve beroepsuitoefening-aan-huis c.a. wordt bij (bedrijfs)woningen eveneens een beperkte mogelijkheid geboden voor het aanbieden van logiesverstrekking. Ook bij woningen wordt deze mogelijkheid geboden. Voor woningen kan deze mogelijkheid worden toegestaan indien de ruimte die hierdoor wordt gebruikt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

### **3.2.10 Raadsbesluit deregulering (2012)**

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

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

Op basis van deze benadering moeten de volgende onderdelen van het gemeentelijke grondgebied worden gezien als gebieden met een bijzondere kwaliteit.



Afbeelding 3 Uitsnede visiekaart 'De kracht van Heerenveen'  
(bron: raadsbesluit van 11 juni 2012)

Om deze bijzondere kwaliteiten te consolideren, is in deze gebieden meer sturing nodig.

- Station, centrum, sportstad, middenzone Skoatterwâld;
- Oranjewoud Beschermd dorpsgezicht;
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten (Burg. Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg etc.);
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen (Haskeruitgang/Kuinder en Rottumerweg/O Nassaulaan);
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen overig (o.a. K.R. Poststraat, Saturnus, Atalantstraat, 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. Voor de inhoud van nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden met een basiskwaliteit gelden de volgende basisregels. 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.

In de gebieden waar sprake is van een basiskwaliteit kan de regeling in het bestemmingsplan zich beperken tot een aantal basisbeginselen. Over de inhoud van deze regeling heeft de gemeenteraad in zijn besluit van 11 juni een aantal beginselen bepaald. Dit betreft de volgende opsomming:

- 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 1,00 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 vlonders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1 m uit de oever.

### **3.2.11 Welstandsnota 2013**

In de Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 3 weergegeven visiekaart 'De kracht van Heerenveen' verder uitgewerkt in de 'welstandsgebiedenkaart' en de 'kaart van welstandsniveaus'. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. In de welstandsnota worden verder drie welstandsniveaus onderscheiden: - regulier, - licht en - luw (alleen excessen) Het verschil in niveaus komt met name tot uitdrukking in de hoeveelheid en gedetailleerdheid van welstandscriteria

Onderscheiden worden de volgende gebieden en niveau's :

Niveau 1:

- Station, centrum, Vlinderbuurt, Sportstad, middenzone Skoatterwâld
- Het Oranjewoud Beschermd gezicht

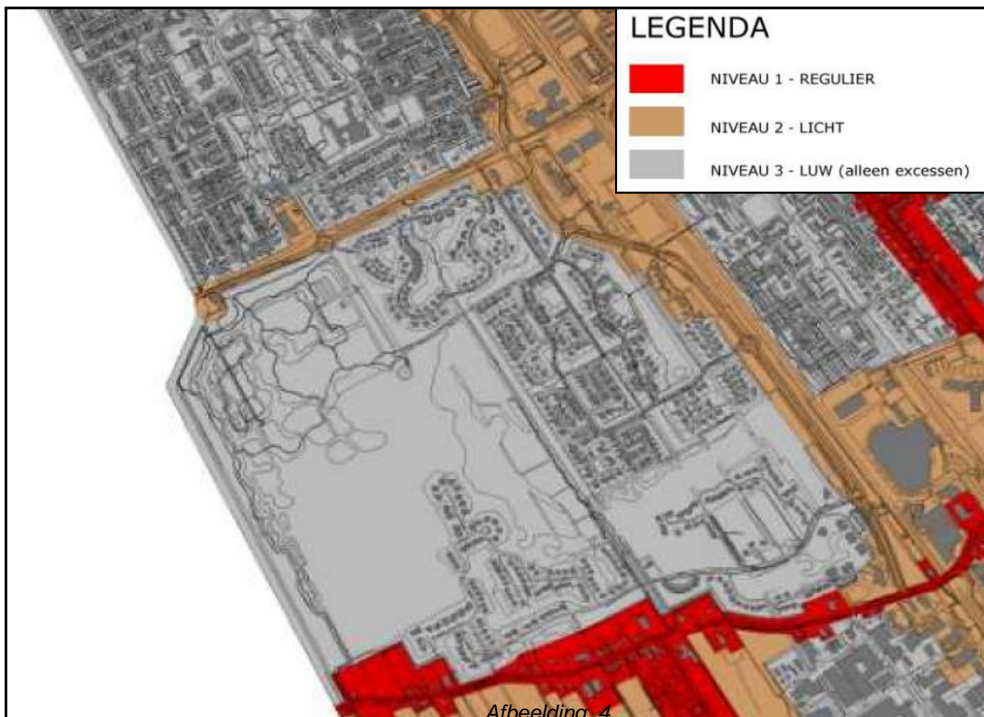
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Oude linten
- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees
- Groenstructuren - deels

Niveau 2:

- Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen
- Heerenveen Noord en Midden
- Zichtzones bedrijventerreinen
- Groenstructuren - deels
- Buitengebied

Niveau 3:

- Overig gebied – witte gebieden ondermeer De Heide, De Greiden, De Akkers, Oudeschoot, Skoatterwâld eerste fase, Oranjewoud Noord, Jousterweg, Heidemeer, Buitendorpen (m.u.v. de oude lintstructuur),



Afbeelding 5 gebiedsindeling en welstandsniveaus (bron: welstandsnota)

Het grootste gedeelte van het plangebied valt onder welstandsniveau 3. Het welstandstoezicht beperkt zich hier hoofdzakelijk tot een excessenregeling. De Rottumerweg, de Zanden en het gebied tussen De Zanden en de spoorlijn is aangemerkt als welstandsniveau 2.

Behalve de opsomming van sneltoetscriteria voor enkele veelvoorkomende bouwwerken bevat de Welstandsnota ook een beschrijving van de karakteristiek van elk gebied. Aan de hand hiervan wordt in de beleidsintentie beschreven welke doel de welstandssturing in dit gebied na streeft. Het middel om dit te bereiken zijn de gebiedseigen welstandscriteria waaraan, naast aan de algemene principes, omgevingsaanvragen worden getoetst.

De groene oost-west structuur in samenhang met de functies van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de publieke beleving. De bebouwing dient een representatief karakter te hebben waarbij de groene karakteristiek wordt ondersteund. Streven is de beleving van het groen te versterken, waarbij de samenhang van de op zich zelfstaande bebouwingselementen en het groen van belang is. De bebouwing wordt aan alle kanten door groen omgeven.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente, moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving. Vanuit de wetgeving gelden hier eisen waaraan voldaan moet worden. In dit hoofdstuk wordt op deze eisen ingegaan en wordt aangegeven op welke manier aan deze eisen wordt voldaan.

### **4.2 Milieuhinder**

#### **4.2.1 Bedrijfshinder**

Het plangebied betreft enerzijds een woongebied en anderzijds een recreatiegebied. Van bedrijvigheid is hier niet of nauwelijks sprake. Langs de Hertshooi is sprake van een in omvang beperkte wonen-werken-locatie. Om hier een goed woon- en leefklimaat te borgen, is het belangrijk om ter plaatse alleen die bedrijven toe te laten die op korte afstanden van woningen kunnen worden uitgeoefend. Daarbij is gebruik gemaakt van de aanbevelingen die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gelet op de afstanden zijn hier alleen bedrijven in de laagste categorie 1 toegestaan. Dat zijn bedrijven waarvoor wordt aanbevolen een afstand van 10 meter in acht te nemen ten opzichte van woningen.

#### **4.2.2 Wegverkeerslawaaï**

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen ondervinden vanwege wegverkeerslawaaï. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Een deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h. Hier is akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

Voor de andere delen van het plangebied is - om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï - een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. 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. In de meeste gevallen betreft het hier echter bestaande situaties en aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Op een aantal plaatsen voorziet het bestemmingsplan echter in de uitbreiding van bestaande woningen in de richting van wegen. In zoverre is er hier sprake van een nieuwe situatie waarin moet worden voldaan aan het bepaalde van de Wet Geluidhinder. Voor deze situaties is specifiek onderzoek uitgevoerd. Rekenpunt 30 tot en met 51 zijn gelegen in het plangebied 'de Heide'. Uit dit on-

---

1 Akoestisch onderzoek ligging 48 dB geluidscintour wegverkeer ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan De Heide, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, juli 2009 (bijlage 1)



derzoek<sup>2</sup> komt naar voren dat voor een aantal rekenpunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt maximaal 52 dB. Ten aanzien van die punten waar een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gemeten is, wordt tegelijkertijd met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere waarden doorlopen.

#### *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 spoorwegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde op de gevel van geluidsgevoelige objecten bedraagt 55 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het railverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. 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 160 m.

Het betreft hier echter een bestaande situaties en aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Op enkele plaatsen voorziet het bestemmingsplan echter in de uitbreiding van bestaande woningen in de richting van de spoorlijn. In zoverre is er hier sprake van een nieuwe situatie waarin moet worden voldaan aan het bepaalde van de Wet Geluidhinder. Voor deze situaties wordt specifiek onderzoek uitgevoerd. Voor deze situaties is specifiek onderzoek uitgevoerd. Rekenpunt 30 tot en met 51 zijn gelegen in het plangebied 'de Heide'. Uit dit onderzoek<sup>4</sup> komt naar voren dat voor een groot aantal rekenpunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt maximaal 62 dB. Ten aanzien van die punten waar een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB gemeten is, is tegelijkertijd met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere waarden doorlopen. Bij besluit van 3 maart 2015 hebben burgemeester en wethouders voor de woningen Hertshooi 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9 en 11 alsmede voor Dalkruid 3, 5, 7 en 9 en Leeuwetand 6, 8, 10 en 12 een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai vastgesteld tot 52 dB. Voor het railverkeerslawaai is bij besluit van dezelfde datum voor de woningen Dalkruid 7 en 9 en Leeuwetand 2-12 (even), Leeuwetand 1-9 (oneven), 14, 14a, 16, 20, 22 en 24 een hogere waarde vastgesteld tot 62 dB.

---

<sup>2</sup> Bestemmingsplannen De Heide/De Greiden geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving, Grou, maart 2014 (bijlage 1);

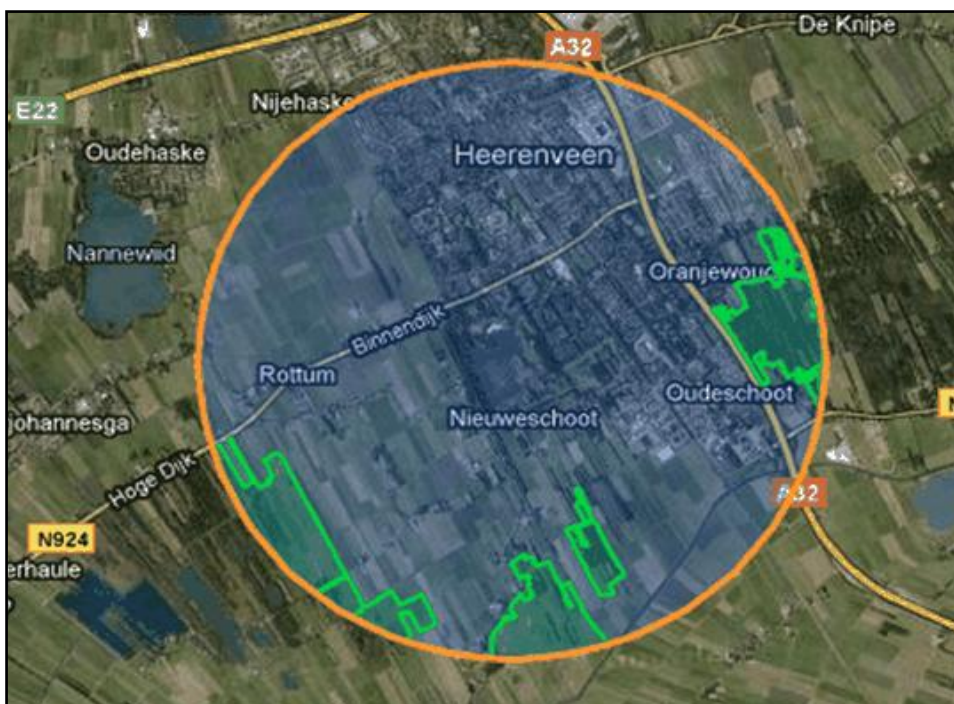
<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek grenswaardecontouren t.g.v. railverkeerslawaai ten behoeve van actualisatie diverse bestemmingsplannen, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, december 2008 (bijlage 1);

<sup>4</sup> Bestemmingsplannen De Heide/De Greiden geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving, Grou, maart 2014 (bijlage 1);

### 4.2.3 Ecologie

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

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Binnen een straal van 4 km rondom het plangebied zijn beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend ter actualisering van de bestemming van de betreffende gronden voorzien. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.



Afbeelding 6 Fragment atlas beschermde natuurgebieden (Bron: ministerie van L&I)

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

len nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Om inzicht te verkrijgen of en in hoeverre in het plangebied (mogelijk) soorten voorkomen die op basis van de Ffw beschermd zijn, heeft de gemeente Heerenveen Altenburg & Wymenga bv opdracht gegeven voor het uitvoeren van ecologische quickscan. Het doel van dit onderzoek<sup>5</sup> was antwoord te geven op de vraag in hoeverre in het bestemmingsplan rekening moet worden met de aanwezigheid van dergelijke soorten.

Uit dit onderzoek bij deze toelichting komt naar voren dat bij ruimtelijke ingrepen er mogelijk sprake is van negatieve effecten op een aantal wettelijk beschermde soorten.

Zwanenbloem	mogelijk aanwezig	licht beschermd
Gewone dotterbloem	mogelijk aanwezig	licht beschermd
Koningsvaren	aanwezig	licht beschermd
Rietorchis	mogelijk aanwezig	middelzw. beschermd
Groene Glazenmaker	mogelijk aanwezig	<u>zwaar beschermd</u>
Kleine modderkruiper	mogelijk aanwezig	middelzw. beschermd
Bittervoorn	mogelijk aanwezig	zwaar beschermd
Ambifien	waarschijnlijk aanwezig	licht beschermd
Rugstreeppad	mogelijk aanwezig	<u>zwaar beschermd</u>
Ringsslang	mogelijk aanwezig	<u>zwaar beschermd</u>
Vogels	aanwezig	beschermd
Vleermuizen	mogelijk aanwezig	<u>zwaar beschermd</u>
Zoogdieren	waarschijnlijk aanwezig	licht beschermd
Steenmarter	mogelijk aanwezig	middelzw. beschermd
Eekhoorn	mogelijk aanwezig	middelzw. beschermd

Tabel 3 Overzicht mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied

Ondanks het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn bepaalde ingrepen niet uitgesloten, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van bomen en struiken of het dempen van sloten. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en de bepalingen in de Flora- en Faunawet brengen mee dat wanneer als gevolg van die nieuwe ontwikkelingen mogelijk beschermde soorten bedreigd zullen worden, aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Afhankelijk van de uitkomst van een aanvullend onderzoek zal zo nodig van de ontwikkelingen moeten worden afgezien, alternatieven moeten worden beoordeeld of zondig een ontheffing moeten worden aangevraagd bij het Ministerie van EL&I.

Op dit moment is het echter niet in te schatten welke activiteiten en welke omstandigheden zich in de komende planperiode van 10 jaar, waarvoor dit bestemmingsplan geldt, voor kunnen doen. Hierdoor voert het te ver om voor dit conserverende bestemmingsplan aanvullend onderzoek te doen.

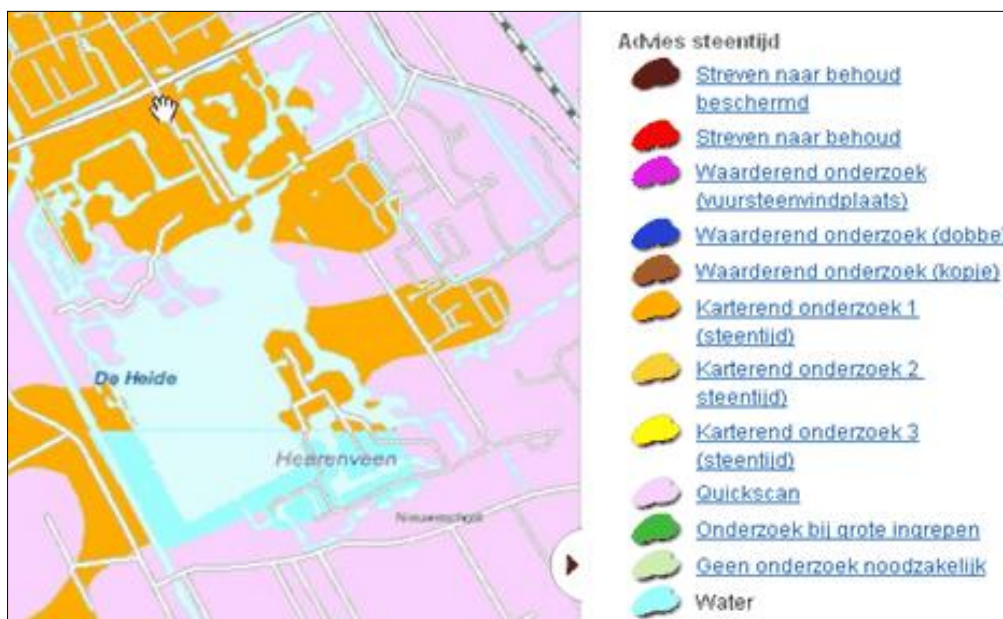
Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal zoals de Flora- en faunawet voorschrijft rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen soorten. Indien op

<sup>5</sup> Inventarisatie natuurwaarden recreatiegebied De Heide te Heerenveen, A&W-rapport 1625 Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden, april 2011 (bijlage 2).

dat moment uit gegevens dan wel onderzoek blijkt, dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing krachtens de Flora- en faunawet.

#### 4.2.4 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 en bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument.



Afbeelding 7 Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

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-Bronstijd

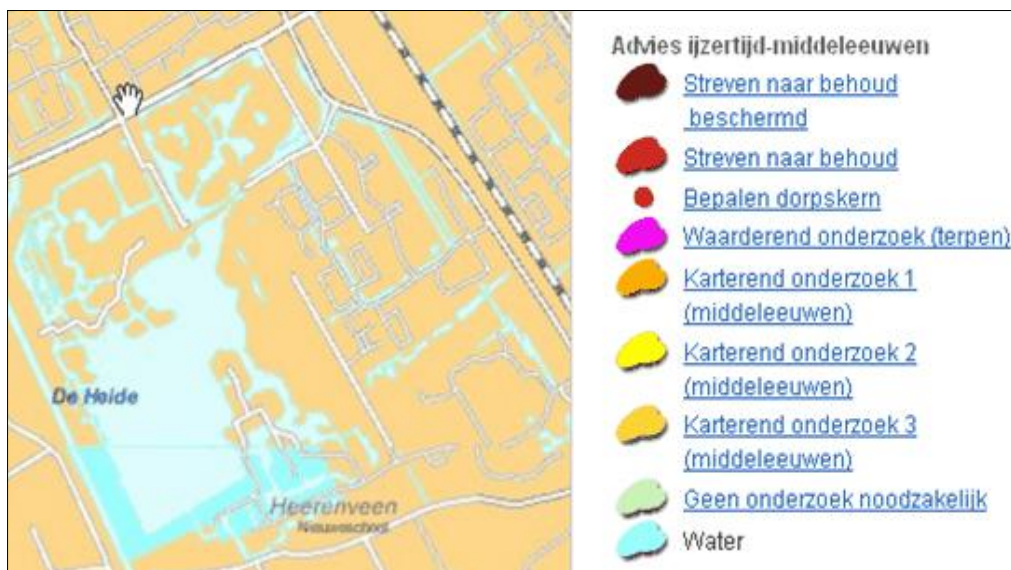
De FAMKE deelt voor wat betreft de periode "Steentijd-Bronstijd" het plangebied op in twee gedeelten. Enerzijds een gedeelte waarvan wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Voor wat betreft het andere gedeelte van het plangebied geeft de FAMKE "Karterend onderzoek 1" aan. Hier kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De FAMKE beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen op grond waarvan het nodig is om bij ingrepen van meer dan 500m<sup>2</sup> in dit gebied eerst een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

#### *Advies IJzertijd-Middeleeuwen*

Ten aanzien van de periode "IJzertijd-Middeleeuwen" geldt dat zich hier archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De FAMKE beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten.



Afbeelding 8 Fragment FAMKE periode ijzertijd – middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

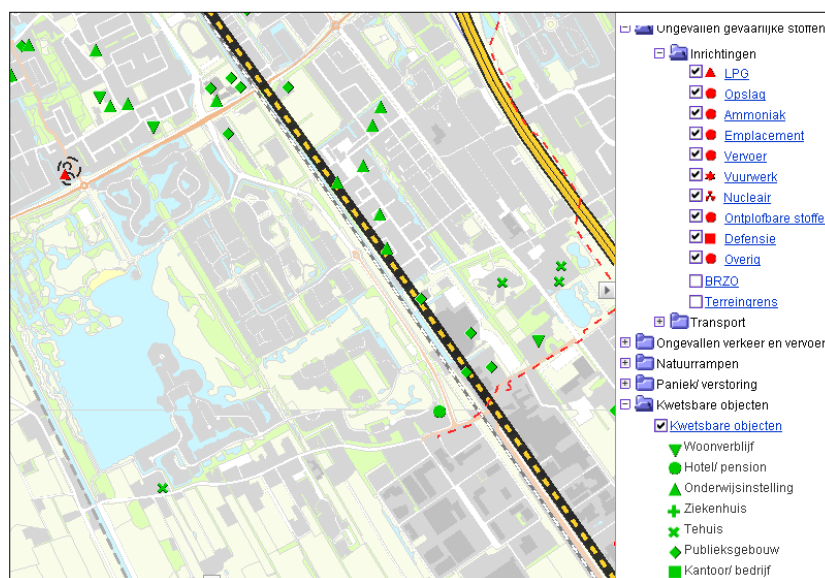
Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en niet voorziet in ingrepen van meer dan 5.000m<sup>2</sup> is in het bestemmingsplan geen aanvullende regeling ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

### 4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich 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 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 9 Fragment risicoatlas (Bron: Provincie Fryslân)

Om de verschillen in gebruik van bebouwing bij de beoordeling mee te kunnen wegen, worden voor externe veiligheid kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, die de zwaarste vorm van bescherming genieten, zijn bijvoorbeeld scholen, verpleeghuizen en woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde van  $10^{-2}/N_2$ , ofwel  $10^{-4}$ /jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$ /jaar per 100 slachtoffers. Hier van mag het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken; een toename van het groepsrisico moet worden verantwoord.

Het plangebied Heerenveen-De Heide is in hoofdzaak een woon- en recreatiegebied. De voor het bestemmingsplan relevante risicobronnen zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Wolvega – Leeuwarden
- transport van gevaarlijke stoffen over de Van Engelenvaart
- het LPG station Tinq Suzenaar te Heerenveen;

### 4.3.1 Beleid vervoer per spoor en per water

Op het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes<sup>6</sup> (Bevt) van toepassing. Deze regeling is op 1 april 2015 in werking getreden.

Op grond van dit besluit moet het bevoegd gezag bij het nemen van ruimtelijke besluiten die voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een basisnetroute afstanden toepassen die overeenkomen met de aan die basisnetroute toegekende maximale risicoruimte.

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

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

Het doel van het Basisnet Spoor is enerzijds om de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties te garanderen en anderzijds de ruimtelijke ontwikkeling rond het spoor binnen de normen van externe veiligheid op verantwoorde wijze mogelijk blijven. 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 het verkleinen van de kans op een ongeval met veel slachtoffers. In het kader van het Basisnet Spoor zijn langs de baanvakken zones aangegeven waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en waar terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten.

Het Basisnet Spoor zal per baanvak de gebruiksruimtes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangeven. De gebruiksruimtes worden uitgedrukt in maximale risico's, die zijn gebaseerd op het plaatsgebonden en groepsgebonden risico. In het basisnet spoor is het traject Meppel-Leeuwarden aangeduid als een traject waarover geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij dus geen sprake is van een  $10^{-6}$ /jr-contour. Ook een verantwoording van het groeprisico kan dus achterwege blijven.

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.

---

<sup>6</sup> Besluit van 20 februari 2015, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 10 juli 2013 tot wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet (Wet basisnet) (Stb. 2013, 307), Afdeling 2.16 van het Bouwbesluit 2012, het Besluit van 3 september 2013 tot wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen in verband met de wijziging van de routeringsystematiek in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Stb. 2013, 340) en het Besluit externe veiligheid transportroutes

- *Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens*
- *Zwart: belangrijke binnenvaarwegen*
- *Groen: minder belangrijke vaarwegen*

De Van Engelenvaart maakt geen onderdeel uit van het Basisnet.

#### 4.3.2 LPG Tankstation Tinq Suzenaar

Aan het Kattedbos 162 in Heerenveen is LPG-tankstation Tinq Suzenaar gevestigd. De inrichting heeft een ondergronds LPG-reservoir van 20 m<sup>3</sup>. 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> contour in het kader van RO mogen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De RO contour levert geen saneringssituatie op. Een PR 10<sup>-6</sup> 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.

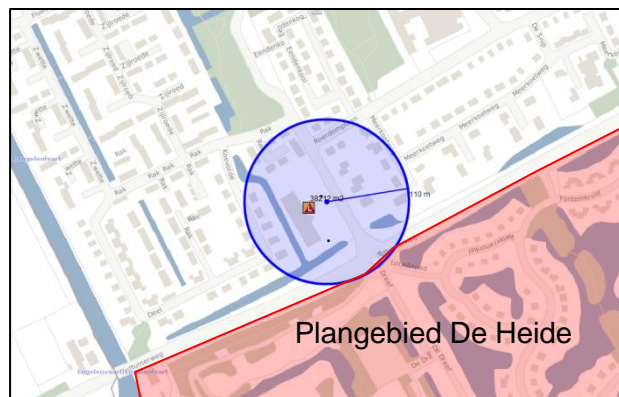
Daarnaast zijn voor het GR bepalingen opgenomen voor de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle inrichting. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. Hiervoor bestaat een verantwoordingsplicht. Bij de beoordeling is ook het gebruik van de objecten 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<sup>-6</sup> 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 m<sup>3</sup>/jaar bedragen de PR 10<sup>-6</sup> contouren op grond van het Revi respectievelijk 15 meter, 25 meter en 45 meter. Bij een doorzet ≥ 1000 m<sup>3</sup>/jaar bedragen de PR 10<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> contour uitgegaan te worden van een worst-case scenario. Dit betekent dat naar de PR 10<sup>-6</sup> contour gekeken dient te worden die behoort bij een doorzet van ≥ 1000 m<sup>3</sup>/jr. De PR 10<sup>-6</sup> contouren van de afleverzuil, het ondergrondse reservoir en het vulpunt bedragen dan respectievelijk 15 meter, 25 meter en 110 meter. Zoals op de onderstaande figuur te zien is reikt slechts de contour van het vulpunt (110 meter) tot aan de plangrens van voorliggend plan. De PR-contour valt dus net niet in het plangebied.





Afbeelding 10 RO contour (110 m) gerekend vanaf het vulpunt, bij een doorzet  $\geq 1000$

### *Verantwoording GR*

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.

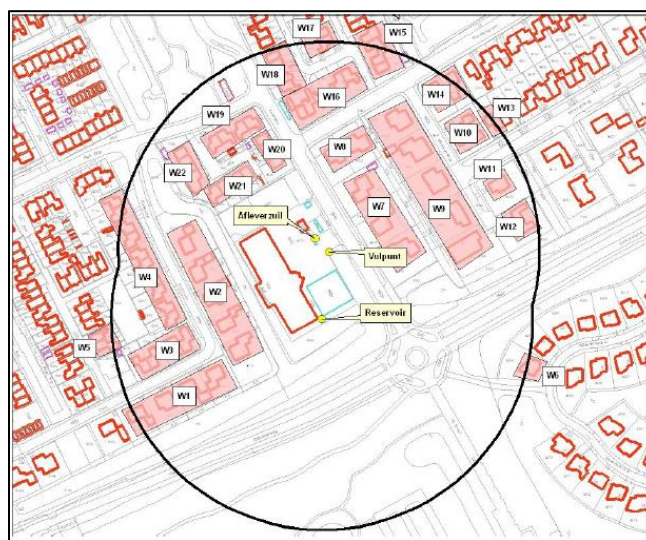
### *Huidige situatie*

In de huidige situatie valt een klein deel van het plangebied De Heide 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  $500 \text{ m}^3/\text{jr}$  en  $< 1000 \text{ m}^3/\text{jr}$ . Bevoorradening van het ondergrondse reservoir wordt gedaan door een tankauto voorzien van hitte werende coating. De inrichting heeft een ondergronds LPG reservoir van  $20 \text{ m}^3$ . 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" 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.

Onderstaande figuur 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. Te zien is dat 1 woning uit het plangebied De Heide hierin nog meegerekend is. Het overige gedeelte van het plangebied valt hier buiten.



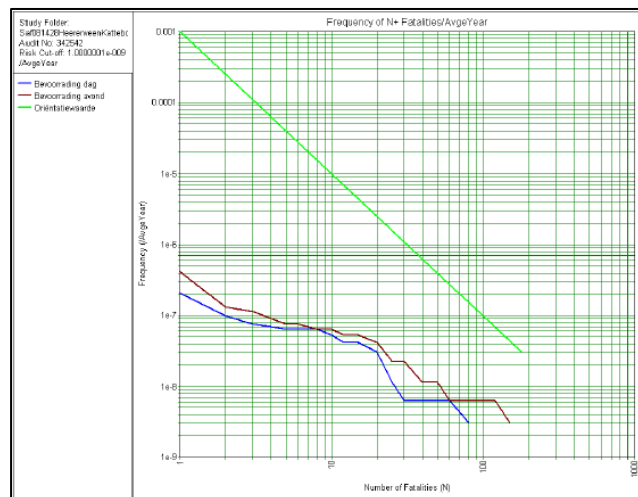
Afbeelding 11 invloedsgebied LPG-tankstation

De basisgegevens voor de aanwezigheid van personen in de gebieden zijn samengevat in de navolgende figuur. 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 GR-berekening van AVIV, welke is bijgevoegd..

Label	Adres	Gegevens
W1	Deel 1 t/m 7	Woningen(4)
W2	Koeverdor 1 t/m 9	Woningen(5)
W3	Deel 2 t/m 8	Woningen(4)
W4	Koeverdor 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 58	Woningen(1)
W14	Roerdomplaan 63 en 65	Woningen(2)
W15	Eendenkool 2 t/m 8	Woningen(4)
W16	Roerdomplaan 42 t/m 48	Woningen(6)
W17	Eendenkool 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 12 basisgegevens voor schatting personen voor berekening van het GR

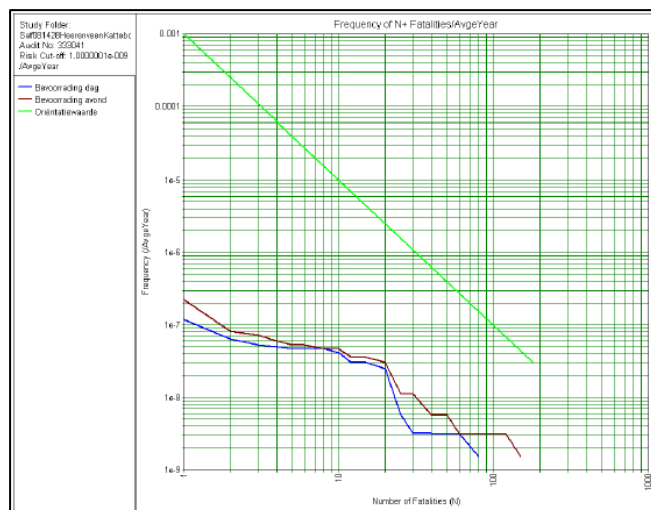
In onderstaande figuur wordt het GR getoond voor een doorzet van 1000 m<sup>3</sup>/j en de veronderstelde aanwezigheid van personen voor bevoorrading overdag en 's avonds. Het GR is bij zowel bevoorrading overdag als 's avonds kleiner dan de oriëntatiewaarde. Bij de berekening is uitgegaan van een tankauto 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 13

GR-berekening LPG-tankstation bij doorzet van 1000 m<sup>3</sup>/j

De laatste figuur toont het GR bij een doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jr. Bij de berekening is ook uitgegaan van een tankauto voorzien van hittewerende coating. In de FN-curve is te zien dat het GR dan nog lager onder de oriëntatiewaarde uitkomt.



Afbeelding 14

GR-berekening LPG-tankstation bij doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jr

Geconcludeerd kan worden dat het GR bij een doorzet van 1000 m<sup>3</sup>/jr kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Bij een doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jr (wanneer de feitelijke doorzet in de vergunning opgenomen wordt, neemt het GR nog verder af. Het

GR van het LPG-tankstation aan het Kattebos vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

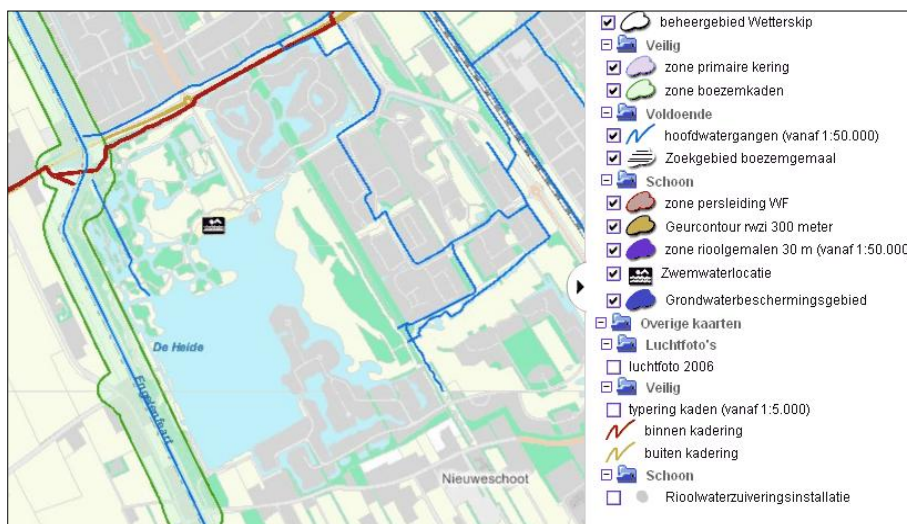
In het kader van het overleg ex artikel Bevi zijn deze bevindingen voorgelegd aan Brandweer Fryslân. Het advies is als bijlage bijgevoegd en in de reactienota inspraak en vooroverleg samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande voor wat betreft de externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.4 Water

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen. Het is de bedoeling dat de watertoets fungeert als procesinstrument. Daarnaast dient de watertoets om tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen te komen.

Het hanteren van de watertoets heeft geleid tot een waterparagraaf in het bestemmingsplan. Doordat sprake is van een beheersplan is gekozen voor een versnelde watertoets. Dit betekent dat de aandachtspunten en beleidsuitgangspunten van Wetterskip Fryslân (WF), zoals weergegeven op de Watertoetskaart, in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het waterschap heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro op dit plan gereageerd. Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, zijn er vanuit het Wetterskip geen opmerkingen, zie hiervoor de nota inspraak en vooroverleg in de bijlage van dit plan.



Afbeelding 15 Fragment Watertoetskaart (Bron: Wetterskip Fryslân)

Ten aanzien van het aspect water valt verder op te merken dat langs het plangebied de Van Engelenvaart loopt. Deze watergang is bij Wetterskip Fryslân aangemerkt als hoofdwatervang. Deze hoofdwatervang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwvaden bij een hoofdwatervang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele

alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met het Wetterskip worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg. De Van Engelenvaart is tevens onderdeel van de Friese boezem. De zone rondom de Van Engelenvaart maakt deel uit van de zone boezemkaden. Deze zone is vastgesteld omdat de boezemkade een belangrijke waterkerende functie heeft en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kade dienen te allen tijde vroegtijdig gemeld te worden aan het Wetterskip. Daarnaast is op de Van Engelenvaart de provinciale Vaarwegenverordening van toepassing, bij werkzaamheden aan de vaart dient hier dan ook rekening meegehouden te worden.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

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

#### **4.6 Bodemkwaliteit**

##### **Bestemmingsplan**

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, zodat aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet direct aan de orde is. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik binnen het bestemmingsplangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (bijv. in ISV-verband) vormen natuurlijke momenten voor het (deels) saneren van bodemverontreiniging. Verder

speelt de aanpak van milieuhygiënische/maatschappelijk urgente bodemverontreiniging volgens het eerder vermelde landelijke spoor een rol.

### **Bodemsanering en grondverzet**

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond/baggerspecie en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader. In dat kader wordt opgemerkt dat gemeente Heerenveen in 2010 een nieuw bodembeheerplan heeft vastgesteld. In dit bodembeheerplan zijn onder meer op basis van gebiedsspecifiek beleid verruimde spelregels voor hergebruik van grond en baggerspecie binnen de gemeente geformuleerd. Voor toepassing en hergebruik van grond afkomstig van buiten de gemeente zijn de algemene (generiek) regels uit het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

## **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 het plangebied. Dit beheerskader moet zo zijn vormgegeven dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen zonder een woonfunctie. Uitgangspunt is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundig-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. De mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

### **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 wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied. Dat houdt in dat kleine(re) groenelementen niet apart worden inbestemd en onder dezelfde bestemming vallen als de gebieden met een verkeersfunctie. Water-elementen die van belang zijn voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied of voor de waterhuishouding worden wel specifiek inbestemd.

### **5.3 Specifieke functionele uitgangspunten**

Uitgangspunt is ook om de functionele hoofdstructuur van het plangebied te consolideren. De bestaande ruimtelijke indeling van het plangebied, te weten het onderscheid tussen de woonfunctie, de recreatiefunctie en de verkeersfunctie, blijft daarbij ongewijzigd. Ten aanzien van de niet-woonfuncties wordt binnen de vastgestelde beleidskaders en de randvoorwaarden die nodig zijn voor een goed woon- en leefklimaat, gestreefd naar een maximale uitwisselbaarheid tussen deze functies.

#### *Wonen*

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan biedt in principe geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen en zet in op het instandhouden van de woonfunctie. Binnen de woonfunctie is geen ruimte voor de uitoefening van andere functies, met uitzondering van enkele aan het wonen gerelateerde bedrijfsfuncties zoals beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook voor logiesverstrekking (ook wel Bed&Breakfast) is ruimte, echter wel na een voorafgaande belangenafweging door burgemeester en wethouders. Bij al deze functies is verder een voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonfunctie. Om die reden is de maximale oppervlakte beperkt tot 30% van de oppervlakte van de wooneenheid en een maximum van 50m<sup>2</sup>. Bij de woon-werkpanden langs de Hertshooi geldt dat er meer

ruimte is voor bedrijven en andere voorzieningen. Dit is geregeld met een specifieke bestemming 'Wonen – Werken'.

#### *Maatschappelijke voorzieningen en bedrijven*

In de strook tussen De Zanden en de spoorlijn is sprake van drie 'bedrijfsverzamelgebouwen' waarin enkele (maatschappelijke) bedrijven en gezondheidsinstellingen zijn gevestigd. Het bestemmingsplan biedt hier flexibiliteit ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en staat hier dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toe. Deze strook kan namelijk worden gezien als de voortzetting van de voorzieningzone ten noorden van de Rottumerweg. De brandweerkazerne wordt specifiek inbestemd als 'Maatschappelijk – Openbaar bestuur'.

Het terrein van voormalig jongerencentrum 'Sphinx' ligt sinds de sloop van de oude boerderij braak. Er zijn geen initiatieven voor een herontwikkeling van deze gronden. In het bestemmingsplan wordt desondanks wel een bouw- en gebruiksregeling voor deze gronden opgenomen. Daarmee wordt tot het gemeentelijk beleid tot uitdrukking gebracht dat de braakliggende gronden in principe wel voor herontwikkeling in aanmerking komen, ook al is thans nog onduidelijk wanneer dat het geval zal zijn. Om die reden is er van afgezien deze gronden een bestemming 'groen' toe te kennen. In de bouw- en gebruiksmogelijk is aansluiting gezocht bij de 'bedrijfsverzamelgebouwen' ten zuiden van deze locaties.

#### *Sportvoorzieningen*

De strook tussen De Zanden en de spoorlijn is verder in gebruik voor sportvoorzieningen. Hier staat het bestemmingsplan een globaal beheerskader voor, waarin de uitwisselbaarheid tussen diverse voorzieningen voorop staat. Voor bestaande bouwwerken (zoals de sporthal) ligt de plaats en de oppervlakte vast. Vanwege de groene functie die deze strook heeft voor de hoofdstructuur van de kern Heerenveen is uitbreiding van de bestaande bebouwing alleen toelaatbaar indien dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de 'groene ruimte'

#### *Recreatie*

De westelijke helft van het plangebied is in gebruik als recreatieterrein. Voor de beheersregeling is aansluiting gezocht bij de indeling in gebieden van de Ontwikkelingsvisie 'De Heide'. Dat houdt in dat onderscheid wordt gemaakt in een intensief gebruikt gedeelte waar het accent ligt op recreatief gebruik en anderzijds een extensief gedeelte dat (mede) gericht is op het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden. In het bestemmingsplan wordt géén rekening gehouden met de in de ontwikkelingsvisie opgenomen voorstellen voor een jachthaven of een horecavoorzieningen. Indien daar concrete plannen voor ontstaan, wordt daarvoor een aparte planologische procedure voor doorlopen.

## **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. In deze benadering is het grondgebied van de gemeente opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aan-



gegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit van 11 juni 2012 behoort en zoals deze ook in hoofdstuk 3 is uiteengezet.

Het plangebied is overwegend aangemerkt als gebied waar sprake is van een basiskwaliteit en waar volstaan kan worden met een de in paragraaf 3.2.10 geformuleerde basisregels.

Daarnaast zijn de randen van het woongebied langs de Rottumerweg 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. Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen consequenties.

Het gedeelte tussen de De Zanden en de spoorlijn is aangemerkt als Groenstructuren (omgeving oranjewoudflat (‘landgoederenzone’), Museum Landgoed Oranjewoud, sportzone ds. Kingweg). Dit zijn kenmerkende groengebieden, waar de bebouwingmogelijkheden worden afgestemd op de kwaliteit van de groene ruimte. In het bestemmingsplan wordt daar rekening meegehouden door bestaande bebouwing in te bestemmen, maar een eventuele uitbreiding van deze bebouwing is gekoppeld aan een nadere afweging om goed te kunnen beoordelen wat de gevolgen zijn voor de ‘groene functie van het gebied’. Dat geldt vooral voor de bebouwing op de sportvelden

## **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 bestemmingsomschrijving. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, is gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding op de verbeelding.

#### *Aanvullende werking bouwverordening*

Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan opgesomd in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

### **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 vergunningvrij 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 plankkaart) 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. Voor wat betreft de uitleg van het begrip goothoogte wordt opgemerkt dat bij lessenaarsdaken niet moet worden uitgegaan van de letterlijke goothoogte, maar van het punt waar het (denkbeeldig doorgetrokken) dakvlak het waar het (denkbeeldig doorgetrokken) gevelvlak snijdt. In de begripsbepaling wordt immers niet alleen over goothoogte gesproken, maar ook over druiplijn, boei-boord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, zijnde het punt waar het verticale gevelvlak overgaat in het dakvlak.

### 6.3.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische doorvertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Per bestemmingsvlak zijn in hoofdstuk 2 bouw- en gebruiksregels opgenomen. Bij de indeling van de bestemmingsregels is de volgorde aangehouden die in de SVBP 2012 is voorgeschreven. Deze zijn per bestemming als volgt opgebouwd:

*bestemmingsomschrijving:*

Hierin is een omschrijving opgenomen van de toegestane functies en de gebruiksdoelen

*bouwregels:*

In de bouwregels is bepaald welke gebouwen en of andere bouwwerken gebouwd mogen worden, waar ze gebouwd mogen worden en hoe groot deze bouwwerken mogen zijn. (goothoogte, bouwhoogte, bebouwingspercentages, dakhellingen e.d.). Als algemeen principe voor bouwregels geldt dat gebouwen en overkappingen alleen gebouwd mogen worden in een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bepaalde bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Veelal zijn de bouwregels per categorie 'bouwwerk' geordend. De opzet van de bouwregels voor de categorie 'bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde' is daarbij zo opgezet dat eerst bouwregels worden opgesomd voor specifieke bouwwerken, zoals vlaggenmasten en erf- of terreinafscheidingen. Vervolgens worden dan de bouwregels opgesomd voor de overige, niet specifiek genoemde, bouwwerken. Dit wordt tot uitdrukking gebracht doordat in de regels wordt gesproken over 'andere' bouwwerken. Het gaat daarbij dan om bouwwerken die niet in de voorafgaande bouwregels al aan de orde zijn ge-

weest. De hier genoemde regels hielden dus niet voor de bouwwerken die in de voorafgaande leden al zijn benoemd.

*afwijking van de bouwregels:*

In sommige kan onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels. Deze gevallen en daaraan gekoppelde voorwaarden zijn hierin benoemd.

*gebruiksregels:*

Gebruiksregels zijn regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is. In de gebruiksregels is bepaald welke bijzondere bepalingen er gelden voor het gebruiken van gronden en bouwwerken zoals bijvoorbeeld een maximale oppervlakte.

*afwijking van de gebruiksregels*

In sommige kan onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels. Deze gevallen en daaraan gekoppelde voorwaarden zijn hierin benoemd.

In deze paragraaf 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. In artikel 1 is een nadere omschrijving van dit begrip opgenomen. Daaruit volgt dat dit begrip 'ruim' moet worden geïnterpreteerd. Behalve nutsvoorzieningen zijn ook de daarmee qua aard gelijk te stellen voorzieningen toegestaan. De bestemmingsgrenzen zijn bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. Het bouwvlak is bepaald door de bestaande bebouwing. Er geldt voor alle gebouwen en overkappingen een algemene bouwhoogtemaat van 4 meter. De hoogtemaat is daarom niet op de verbeelding aangegeven. 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 de noord-zuid verlopende houtwallenstructuur in het plangebied. Daarmee beoogt het bestemmingsplan de bijzondere landschappelijke waarde hiervan (als overblijfsel van de oorspronkelijke landschappelijke structuur) te behouden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van de toelichting. Ook hebben deze houtwallen betekenis vanwege de natuurlijke waarden (flora en fauna). Dit komt in doeleindenomschrijving ('het behoud van de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden') tot uitdrukking.

Binnen deze bestemming mogen daarom geen gebouwen en overkappingen worden opgericht en de hoogte van terreinafscheidingen is beperkt tot 1 meter. De hoogte van andere bouwwerken is begrensd op 3 meter.

Omdat dit bos ook een recreatiefunctie heeft, zijn deze gronden tevens – in ondergeschikte mate - bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Dit begrip

is in artikel 1 nader omschreven. In ondergeschikte mate wil zeggen dat deze dagrecreatieve functie altijd ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie en daar geen onevenredige afbreuk aan mag doen.

De bestemmingsregeling is verder 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 in 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 is. Voor de gebieden die als 'meldingsvrij gebied' zijn aangewezen op de zogenaamde 'groene kaart', 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 dan ook geen omgevingsvergunning meer 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 gebruikt mogen worden. Hoewel voor het vellen van bomen dus geen melding behoeft te worden gedaan, is het vellen van bomen met het oogmerk het terrein voor andere functies dan in het artikel genoemd, niet toegestaan.

- **Gemengd (artikel 5)**

De gebiedsbestemming 'Gemengd' is toegekend aan de 'bedrijfsverzamelgebouwen' tussen De Zanden en de brandweerkazerne. Zoals de naam van deze bestemming al aangeeft, mogen deze gebouwen voor meerdere functies gebruikt mogen worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is deze locatie daar ook geschikt voor. Hiermee wordt bovendien voorkomen dat bij functiewisselingen eerst een planologische procedure moet worden doorlopen om een vrijgekomen (deel) van een gebouw voor een andere functie te mogen gebruiken. De bruikbaarheid van deze gebouwen wordt daarmee in belangrijke mate verhoogd. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan het streven van de gemeenteraad naar flexibele en globale bestemmingsplannen.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- dienstverlenende bedrijven, hierbij is vanwege het gemeentelijk kantorenbeleid de oppervlakte van kantoren beperkt tot 250m<sup>2</sup> per kantoor; dit is opgenomen in de specifieke gebruiksregels, lid 5.5)
- maatschappelijke voorzieningen: onderwijs, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, overheidsdoeleinden en kinderopvang;
- recreatieve sportvoorzieningen;

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 dat onder maatschappelijke voorzieningen ook ondergeschikte horeca en/of ondergeschikte detailhandel moet worden begrepen. Er is bewust geen nadere invulling opgenomen van de term 'ondergeschikt'. De mate waarin

sprake is van ondergeschiktheid, hangt in sterke mate af van de omstandigheden. Voor de beoordeling van deze 'ondergeschiktheid' zijn in 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 tijdaspect: gedurende welke deel van de dag of week is er sprake van horeca of detailhandel;
- de relatie met de maatschappelijke functie;

De (vrije) uitwisseling van functies is noodzakelijkerwijs bij recht beperkt tot niet-geluidsgevoelige functies. Het bouwvlak ligt namelijk binnen de geluidszone van zowel de Rottumerweg als van De Zanden. Op grond van de Wet Geluidhinder mogen geluidsgevoelige deze functies zich hier alleen vestigen indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Om die reden is de vestiging van geluidsgevoelige functies alleen toegestaan bij afwijking en waarbij deze de afwijking alleen mag worden toegepast, indien wordt voldaan de geluidsnormen van de Wet Geluidhinder. Dit vereist dus een specifieke toetsing en/of het vaststellen van een hogere waarde. Dit is geregeld in lid 5.6.

De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 meter en gebouwen en overkappingen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Kleinere bouwwerken (tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3,5 m) mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee worden bouwwerken als fietsenstallingen, bergingen en nutsvoorzieningen bedoeld.

Deze bestemming omvat mede het braakliggende terrein direct ten zuidoosten van de kruising De Zanden/Rottumerweg/Ds. Kingweg. Daarmee geeft het bestemmingsplan ook enige richting aan een eventuele invulling van deze gronden. Met het oog op een eventuele invulling van het hierboven genoemde terrein is in het bestemmingsplan voorzien in een afwijkingsbevoegdheid. Daarmee kan de bouwhoogte worden verhoogd naar 15 meter en bovendien worden toegestaan dat tot een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Een dergelijke uitbreiding van de bebouwing vereist wel een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen en een toetsing van de gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Dit is dan ook de aanleiding om een dergelijke uitbreiding aan een afwijkingsbevoegdheid te koppelen.

- **Groen (artikel 6)**

De bestemming "Groen" heeft betrekking op drie onderscheiden delen van de openbare ruimte. In de eerste plaats wordt hiermee de hoofdgroenstructuur van een passende bestemming voorzien. In de tweede plaats heeft deze bestemming betrekking op plantsoenen en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming. Tenslotte heeft de bestemming 'Groen', ook betrekking op waterpartijen voorzover dat water geen functie heeft voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit. In die gevallen zijn groen en water uitwissel-

baar, waarbij echter de groenfunctie overheersend moet blijven. Ook dit draagt bij aan de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en spelvoorzieningen en andere voorzieningen zoals parkeergelegenheid toegestaan, enkel alleen in ondergeschikte mate. Deze mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de groenfunctie. 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-Openbaar bestuur (artikel 7)***

De bestemming regelt in de eerste plaats de aanwezigheid van en het functioneren van de brandweerkazerne aan de Rottumerweg. Behalve een brandweerkazerne zijn ter plaatse ook andere overheidsfuncties toegestaan. Vanwege de specifieke locatie die speciaal is geselecteerd als vestigingsplaats voor de kazerne, is in het bestemmingsplan geen uitwisseling met andere maatschappelijke functies mogelijk gemaakt, te meer daar niet de verwachting bestaat dat zich tijdens de looptijd van het bestemmingsplan een functieverandering zal voordoen.

De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 meter en gebouwen en overkappingen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De situering van het bouwvlak is afgestemd op de bestaande situatie. Kleinere bouwwerken (tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3,5 m) mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee worden bouwwerken als fietsenstallingen, bergingen en nutsvoorzieningen bedoeld.

- ***Recreatie-Extensieve dagrecreatie (artikel 8) en Recreatie-Intensieve recreatie (artikel 9)***

Met deze beide bestemmingen wordt het recreatieterrein De Heide planologisch geregeld. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven, wordt daarbij – in lijn met de beheervisie – een onderscheid gemaakt tussen het meer intensief benutte deel van het recreatiegebied en het meer extensief benutte deel daarvan. Dit onderscheid komt allereerst tot uiting in de naam van de bestemmingen en in de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

De bestemming 'Recreatie – Intensieve dagrecreatie' kent gebruiksmogelijkheden die gericht zijn op een intensief gebruik zoals ligweides, stranden, parkeerterrein e.d. en kent ook de mogelijkheid om kleinere gebouwtjes op te richten voor beheer en onderhoud, sanitaire voorzieningen. Ook kiosken zijn hier toegestaan. Daarnaast is ook een regeling opgenomen voor het verenigingsgebouw van de postduivenvereniging. Alleen de gronden ter plaatse van de aanduiding "Verenigingsleven" mogen voor dergelijke sociaal-maatschappelijke functies worden gebruikt.

Om flexibiliteit en globaliteit te bieden voor het beheren van het gebied bevatten de regels 'slechts' een maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en/of overkappingen, een maximale oppervlakte per gebouw en een maximale



bouwhoogte. Deze bestemming voorziet verder niet in de mogelijkheid om ter plekke een (grotere) horecavoorziening op te richten. Indien daarvoor concrete plannen worden ontwikkeld welke passend zijn binnen de beheersvisie, zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure moet worden doorlopen.

De bestemming 'Recreatie - Extensieve dagrecreatie' is bedoeld voor het extensief gebruikte gedeelte van het recreatiegebied. Dat komt allereerst tot uitdrukking in het uitsluiten van gebouwen en overkappingen. Hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd. Verder is deze bestemming alleen bedoeld voor beplanting en bebossing, water en het behoud van de natuurlijke waarden van het recreatiegebied. Voorzieningen zoals ligweides en parkeervoorzieningen zijn hier uitgesloten. De ecologische waarden van het gebied worden beschermd door de Flora- en Faunawet.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid ter plaatse een restaurant of een jachthaven mogelijk te maken. Daarvoor is een apart besluit van de gemeenteraad nodig en een afzonderlijke planologische procedure. De ontwikkeling van de boerderij Rottumerweg 17 is niet in dit bestemmingsplan begrepen.

- **Sport (artikel 10)**

De bestemming 'Sport' heeft betrekking op de gronden gelegen tussen de De Zanden en de spoorlijn Leeuwarden-Meppel. Deze strook grond is voor een belangrijk deel voor sportdoeleinden in gebruik en draagt door het deels onbebouwde en de groene karakter ook bij aan de kwaliteit van deze zone 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 sportvelden.

De regels in het bestemmingsplan zijn er daarnaast op gericht om de 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 uit lid 10.4.

Er is bewust gekozen voor om hiervoor een afwijkingsbevoegdheid om te nemen. Hierdoor kunnen de betrokken belangen op een zorgvuldige wijze tegen elkaar te worden afgewogen, rekening houdende met de concrete situatie. In de regels is als één van de voorwaarde daarvoor opgenomen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de bebouwing en het groen. Daarmee wordt bedoeld dat het toevoegen van bebouwing (buiten de bouwvlakken) niet ten koste mag gaan van de bijzondere 'groene' functie die het sportterrein heeft als onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Heerenveen.

Met het oog op kantines is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen ten aanzien van het gebruik voor horecafuncties. Dit houdt in dat alleen

'ondergeschikte horeca' is toegestaan. Voor de uitleg van dit begrip wordt verwezen naar de toelichting bij de bestemming 'Gemengd'.

- **Verkeer (artikel 11) en Verkeer - Verblijf (artikel 12)**

De bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' hebben betrekking op de wegen en het openbaar gebied. Hierbij is de bestemming "Verkeer" bedoeld voor de hoofdwegenstructuur en bij deze bestemming ligt het accent op de verkeersafwikkeling. De bestemming "Verkeer - Verblijf" is bedoeld voor de woonstraten en het verblijfsgebied. Hier ligt het accent op de verblijfsfunctie. Dit verschil komt naar voren in doeleindenomschrijving van de beide bestemmingsregelingen. Gebouwen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan. De maximale hoogte hiervan bedraagt, voor andere bouwwerken dan nodig voor de geleiding, beveiliging en geleiding van het verkeer, ten hoogste 5 meter.

- **Water (artikel 13)**

De bestemming 'Water' is toegekend aan die gronden waarvan het vanuit waterhuishoudkundig of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk c.q. noodzakelijk is dat gebruik als water gehandhaafd blijft. Dat kan zijn omdat het water bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied of bijvoorbeeld voor het afvoeren of bergen van regenwater. In het bestemmingsplan Heerenveen-De Heide komt de bestemming 'Water' veelvuldig voor. Zeker in het noordelijk gedeelte van het plangebied zijn de waterpartijen van grotere betekenis voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Daarnaast is het water van belang vanwege de Van Engelenvaart en het Heidemeer. Als uitvloeisel van het 'dereguleringsbesluit van 11 juni 2012 is binnen deze bestemming een regeling voor 'steigers en vlonders' opgenomen.

- **Wonen-1 (artikel 14), Wonen-2 (artikel 15) en Wonen-Werken (artikel 16)**

Het bestemmingsplan regelt in de artikelen 14, 15 en 16 de functie wonen. Wonen komt zowel functioneel als ruimtelijk in verschillende varianten voor. Vanwege de overzichtelijkheid en toegankelijkheid zijn voor deze varianten verschillende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden hier vanwege de onderlinge samenhang wel gezamenlijk toegelicht.

De bestemming 'Wonen - Werken' regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woon-werk-locatie aan de Hertshooi. De bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' hebben betrekking op de grondgebonden woningen in het woongebied. Hierbij ziet 'Wonen - 1' op woningen bestaande uit één laag met kap en 'Wonen - 2' op woningen van twee lagen met een kap. Dit woongebied is volgens de gebiedsvisie aangemerkt als gebied met een basiskwaliteit (een zogenaamd 'wit' gebied)

#### *Functioneel*

Alle hier genoemde bestemmingsregelingen zijn hoofdzakelijk bestemd voor bewoning in de vorm van woonhuizen. Andere functies dan bewoning zijn niet of alleen in beperkte mate toegestaan. Er is bij alle woonhuizen bij direct recht

– dus zonder voorafgaande toestemming - ruimte voor beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In bijlage 1 bij de regels is een opsomming opgenomen van wat het bestemmingsplan hieronder verstaat. Voorwaarde daarbij is wel dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Om deze ondergeschiktheid te borgen, is in de gebruiksregels een maximale maat opgenomen van ten hoogste 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m<sup>2</sup>. De plaats waar deze bedrijvigheid wordt uitgeoefend, is niet vastgelegd.

Voor de woningen aan de Hertshooi (de 'wonen-werken-locatie') geldt een ruimere regeling. Hier is een combinatie van wonen en werken toegestaan waarbij wel – vanwege de ligging in een woongebied - een combinatie van wonen en werken wordt verlangd. Dit is daarom specifiek in de gebruiksregels opgenomen. Als bedrijvigheid zijn, naast de al genoemde beroepsuitoefening-aan-huis, alle bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan die vallen onder categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. deze opsomming is als een aparte bijlage 2 aan de regels toegevoegd. Hierbij ligt het accent op dienstverlenende bedrijven.

Tevens bestaan mogelijkheden voor logiesverstrekking. Hier is een afzonderlijke omgevingsvergunning voor nodig. Om ook hier de ondergeschiktheid ten opzichte van het wonen te borgen, is in de gebruiksregels ook een maximale maat opgenomen van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m<sup>2</sup>. Daarbij moet tevens getoetst worden op de woonsituatie en de milieusituatie. Bovendien zijn *vrijstaande gebouwen* zoals garages en schuren hiervan uitgesloten. In de afwijkingsbevoegdheid is daarom de mogelijkheid voor logiesverstrekking daarom beperkt tot de wooneenheid zelf. Er kan alleen ontheffing worden verleend voor de wooneenheid.

Eveneens voor alle woonhuizen geldt dat per bouwperceel ten hoogste één wooneenheid mag worden gebouwd c.q. één wooneenheid mag worden gebruikt. Er is wel voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor mantelzorg. De oppervlakte van de extra wooneenheid mag ten hoogste 50m<sup>2</sup> bedragen.

#### *kamerverhuur*

De voormalige boerderij op de hoek van De Zanden en de Rottumerweg is deels geschikt gemaakt voor kamerbewijze bewoning. Binnen de bestemmingsregeling is daar een aparte voorziening voor getroffen, omdat een dergelijke bewoning anders niet zou zijn toegestaan. Deze is opgenomen in lid 15.2.1 sub d. Alleen ter plekke van de aanduiding 'kamerverhuur' zijn naast de zelfstandige wooneenheid ook vijf onzelfstandige woningen toegestaan.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

In aansluiting op de terminologie van het Besluit Omgevingsrecht wordt de term 'bijbehorende bouwwerken' ook in dit bestemmingsplan gebruikt. Daarmee wordt de categorie bouwwerken bedoeld die voorheen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen werd aangeduid. De maximale oppervlakte is overal gelijk: standaard bedraagt deze 100m<sup>2</sup>. Deze bebouwing moet verder op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen in zijtuinen ook buiten het bouwvlak worden

gebouwd, dus voor de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevels, mits de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens indien aan het openbaar gebied grenst, minimaal 1 meter bedraagt.

#### *Erf- en terreinafscheidingen*

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

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

In bijlage II van het BOR (artikelen 2 en 3) wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie bouwwerken die onder alle omstandigheden vergunningsvrij is (artikel 2) en een categorie die vergunningsvrij is indien het bouwen daarvan in overeenstemming is met het bestemmingsplan (artikel 3). De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op deze regels. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

De grenzen van de toepassing van artikel 3 zijn 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 bovendien als consequentie dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die passen binnen de bouwregels meestal geen omgevingsvergunning nodig. Voor bebouwing in zijtuinen is vrijwel altijd wel een omgevingsvergunning nodig omdat bebouwing in de zijtuinen niet onder artikel 3 van het BOR valt.

Uitgangspunt is om in deze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden voorzover deze passen binnen datgene wat stedenbouwkundig maximaal haalbaar is. Daarbij is een redelijk globale systematiek gevolgd. Hierbij is vooral gelet op de plaats waar bebouwing geplaatst mag worden en niet zozeer op de bestaande situatie.

Er is een systematiek gehanteerd waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De grenzen van de 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 op elkaar aansluiten, zijn één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk: dus daarom is incidenteel geen extra bouwlaag toegestaan, geen afwijkend kapvormen en geen platte daken. Lessenaarsdaken zijn toegestaan.

De goothoogte bedraagt binnen 'Wonen - 1' maximaal 4 meter, binnen 'Wonen - 2' ten hoogste 6 meter en binnen 'Wonen - Werken' maximaal 6 meter. Incidenteel komen binnen 'Wonen-1' ook goothoogten voor van meer dan 4 meter. Via een afzonderlijke bouwaanduidingen is geregeld dat in die gevallen van de

bestaande goothoogte kan worden uitgegaan. Hetzelfde is van toepassing ten aanzien van dakhellingen.

De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 70 graden. Vanwege de lessenaarsdaken is de dakhelling binnen de bestemming 'Wonen-2' gesteld op ten minste 15 en ten hoogste 60 graden. Omdat de maximale goothoogte(n) en de minimale en maximale dakhellingen per bestemming algemeen van toepassing zijn, worden deze niet op de verbeelding aangegeven.

In de bouwregels gelden verder de volgende uitgangspunten:

- In hoeksituaties moet het hoofdgebouw op een afstand van minimaal 3 van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- Voor bijbehorende bouwwerken in hoeksituaties geldt een minimale afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk: dus geen incidentele extra bouwlaag, geen afwijkend kapvormen en geen platte daken.
- Er is aansluiting gezocht bij het vergunningvrij bouwen (Bijlage II van het BOR), dat houdt in dat bebouwing niet wordt uitgesloten op plaatsen waar vergunningvrij wel mag worden gebouwd.
- De maximale hoogte van erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel bedraagt 1 meter, achter de voorgevel of het verlengde bedraagt de maximale hoogte 2 meter.

• **Waarde - Archeologie (artikel 17)**

In delen van het plangebied is een verhoogde trefkans op archeologische vondsten (zie paragraaf 4.4). Artikel 17 van de regels vormt de juridische doorwerking daarvan en beoogt eventuele archeologische waarden te beschermen. De basis van dit artikel is mede terug te vinden in de artikelen 39 en 40 van de Monumentenwet 1988.

Op grond van dit artikel is voor bouwen met een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup> een voorafgaande archeologisch onderzoek vereist, dat moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in lid 17.2.1. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen nadere maatregelen noodzakelijk zijn. Op grond van van artikel 17.2.2 jo artikel 40 Monumentenwet 1988 kan het treffen van maatregelen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden

De verplichting om eerst archeologisch onderzoek uit te voeren geldt niet wanneer de bestaande fundering wordt gebruikt en de oppervlakte niet wordt uitgebreid. In die gevallen heeft het bouwen immers geen nadelige gevolgen voor de archeologische waarden. Ook in voorkomende gevallen kan van de verplichting archeologisch onderzoek uit te voeren, worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer de archeologische waarde al in afdoende mate vaststaat.

Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor uitvoeren van werken die dieper gaan dan 30 centimeter en een ruimtebeslag hebben van meer dan 500m<sup>2</sup>. Deze regeling is gebaseerd op artikel 39 van de Monumentenwet 1988. Ook hier moet eerst een archeologisch onderzoek worden overlegd en ook hier be-

staat de optie het treffen van maatregelen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

### 6.3.3 Overige en algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn een aantal algemene bepalingen opgenomen. Deze zijn in de algemene regels omdat ze van toepassing zijn op het hele plangebied en op alle bestemmingsregels.

Dit betreft de volgende regels:

- **Anti-dubbelregel (artikel 18)**

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 19)**

De hier genoemde bouw- en gebruiksregels gelden voor het hele plangebied. De algemene bouwregels bevatten daarbij enkele bepalingen in hoeverre de bouwgrenzen mogen worden overschreden. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d. Deze mogen in geringe mate buiten het bouwvlak worden gebouwd. 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 voor dakkapellen 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)

Voor dakopbouwen kan van de volgende criteria worden uitgegaan

op een zadeldak:

- alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen over de gehele breedte van de woning met een hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- de nok met hoogstens 0,80 m verhogen

op een plat dak:

- dakopbouwen terugliggend (minimaal 1 m tov de dakrand) op bebouwing

- toepassen met behoud van de collectieve gootlijn totale hoogte van een plat
- afgedekte dakopbouw is maximaal 3,5 m

- **Algemene gebruiksregels (artikel 20)**

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een verbod opgenomen om 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 20 van de regels geeft daar een nadere invulling aan door te bepalen wanneer in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

- **Algemene afwijkingsregels (artikel 21)**

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.

#### **6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

- **Overgangsrecht (artikel 22)**

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.

- **Slotregels (artikel 23)**

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

Bovendien beschikt de gemeente over recente luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het 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 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Heerenveen-De Heide" heeft vanaf 25 september 2014 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn er geen inspraakreacties ingediend.

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

Tijdens de inspraakperiode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor het wettelijk vooroverleg ingestuurd naar de provincie en het Wetterskip. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de regionale brandweer, aangezien nabij het plangebied een lpg-tankstation gelegen is. Van alle instanties is binnen de gegeven termijn een reactie ontvangen. De reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en in de reactienota samengevat en beantwoord.

