

Onderwerp

bestemmingsplan Heerenveen-De Heide

Voorstel

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

Aanleiding

Bijgaand bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Heide' aan. Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van alle nog geldende bestemmingsplannen in het gebied tussen de Rottumerweg, de Zanden, de Van Engelenvaart en het Heidemeer. Deze nog geldende bestemmingsplannen zijn aan vervanging toe. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan ten minste één keer in de tien jaar wordt herzien en met de vaststelling van dit nieuwe plan wordt ook voor de wijk De Heide aan deze verplichting voldaan. Voor Heidemeer is al eerder een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Overwegingen

Hoofdpijnen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een verdere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten die uw raad reeds enige tijd geleden heeft vastgesteld. De inhoud van het bestemmingsplan is daarnaast ook gebaseerd op uw 'Dereguleringsbesluit' van 11 juni 2011. De daarin opgenomen uitgangspunten zijn in dit nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

De inhoud van het bestemmingsplan kan als volgt worden samengevat:

- Het consolideren van het aantal woningen.
- Eén bestemming 'Gemengd' voor bedrijfsverzamelgebouwen in de strook tussen De Zanden en de spoorlijn, waardoor zowel dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen als sportvoorzieningen hier een plek kunnen vinden; dit bevordert de flexibiliteit aangezien voor de vestiging van deze functies geen planologische procedures meer noodzakelijk zijn.
- De brandweerkazerne is specifiek inbestemd als Maatschappelijk-Openbaar bestuur; hier zijn naast brandweerkazerne ook andere overheidsvoorzieningen toegestaan.
- Er is rekening gehouden met een eventuele herinvulling van de braakliggende gronden op de hoek van De Zanden en de Rottumerweg; van bouwhoogte en bouwvlak kan onder voorwaarden worden afgeweken.
- water en groen zijn zoveel mogelijk onder één bestemming gebracht; alleen wanneer dat van belang is voor de hoofdstructuur of de waterhuishouding hebben gronden een aparte bestemming „Water“ gekregen.
- Er is rekening gehouden met de gebiedsgerichte benadering zoals bepaald in het eerder aangehaalde raadsbesluit van 11 juni 2012; het plangebied is daarin voor een groot deel

aangemerkt als gebied waar sprake is van een basiskwaliteit. Dit vertaalt zich in het feit dat voor de woningen gestreefd is naar maximale vrijheid voor particuliere initiatieven, binnen de kaders die stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar zijn. Dit komt o.a. tot uitdrukking in het toestaan van bijgebouwen in zijtuinen in hoeksituaties; onder de werking van het vorige bestemmingsplan werd hier nog terughoudend mee omgegaan. Ook is de koppeling tussen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en die van het hoofdgebouw (de „100%-regel“) losgelaten.

- In het bestemmingsplan is ook geregeld dat bewoners in de wijk een beroep-aan-huis mogen beginnen. In het bestemmingsplan is een lijst opgenomen welke beroepen dat zijn. Bovendien gelden er regels voor de maximale oppervlakte van de ruimte die daarvoor mag worden gebruikt. Dit bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woningen en aan- en uitbouwen e.d. en niet meer dan 50 m². Voor de woon-werk panden aan de Hertshooi geldt een aparte regeling.
- Eveneens is opgenomen dat er door burgemeester en wethouders toestemming kan worden verleend om aan huis een Bed&Breakfast te beginnen. Daarbij is in ieder geval een voorwaarde dat daarvoor ook niet meer ruimte mag worden gebruikt dan 30% van de oppervlakte van de woningen en aan- en uitbouwen e.d. en niet meer dan 50 m².

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van een inspraakprocedure van 25 september tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen. Op dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Ook is vooroverleg gevoerd met de provincie en het Wetterskip en is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer, aangezien nabij het plangebied een lpg-tankstation gevestigd is. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota, welke onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Over de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure alsmede het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij u in november 2014 per brief geïnformeerd.

Zienswijzen

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

Ambtshalve wijzigingen

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

- *Reparatiewet BKZ 2014*

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

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

- *Enkele juridisch-technische aanpassingen en correcties in de verbeelding*

Dit betreft vooral verbetering in formuleringen van begripsbepalingen, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden alsmede enkele correcties in de verbeelding, met name als gevolg van de verkoop van 'snippergroen'. Hier vloeien niet of nauwelijks geen inhoudelijke aanpassingen uit voort en hiermee wordt de bruikbaarheid van het bestemmingsplan verhoogd.

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

Effecten

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

Beleid en regelgeving

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

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

nvt

Vervolgaanpak

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

Communicatie

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

Relevante informatie

(Digitaal bijgevoegd/ter inzage aangeleverd)

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

de heer F.H. Perdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

bestemmingsplan Heerenveen-De Heide

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 maart 2015;

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

overwegende dat,

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

Besluit

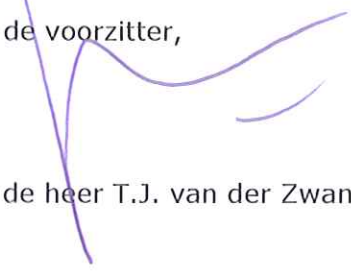
1. de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-De Heide' ingediende zienswijzen over te nemen;
2. het bestemmingsplan 'Heerenveen-De Heide' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNdeheide-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 april 2015.

de griffier,

de voorzitter,


mevrouw W.J.M.A. Jansen


de heer T.J. van der Zwan

aanpassingen in de regels

Artikel 1, sub 32 wordt gewijzigd in

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

Artikel 1, sub 53 en sub 55 vervallen,

In artikel 5 lid 5.6 wordt de verwijzing naar lid 5.5, sub a, gecorrigeerd in '5.5, sub b'

In artikel 16.5.1, sub a wordt de zinssnede ' daar wel mee gelijk zijn te stellen' telkens
vervangen door 'gelijk te stellen zijn met bedrijven en/of maatschappelijke instellingen) die wel
zijn genoemd in bijlage 2;

In artikel 19, vervalt lid 19.1 en de aanhef in lid 19.2, aanhef;

In Artikel 20 wordt na sub g een nieuw sub h ingevoegd met de volgende tekst:

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

Na lid 20.1 een nieuw lid 20.2 toegevoegd dat luidt als volgt:

20.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1, sub g,
mits op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien en daarbij geen
onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschikbare parkeercapaciteit in het openbaar
gebied;

aanpassingen in de verbeelding

1. Ter plaatse van Rottumerweg 17 wordt de plangrens afgestemd op de grens van het ontwerp-bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen';



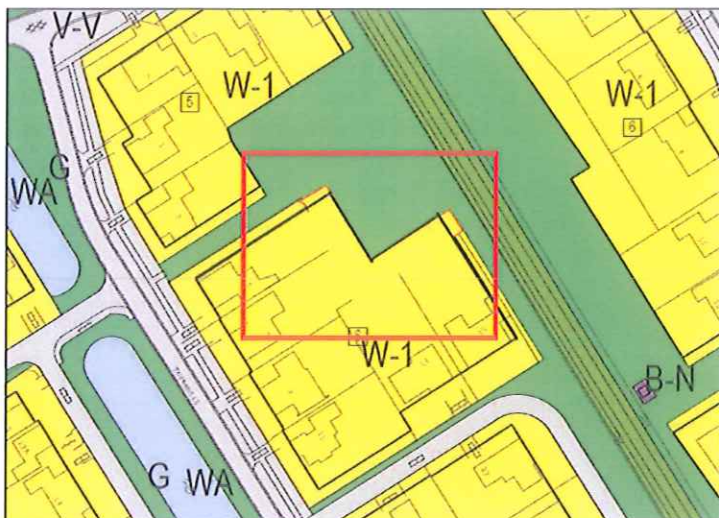
2. Ter hoogte van Dalkruid 43 en 45 wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' en het bijbehorende bouwvlak aangepast in verband met de verkoop van een strook grond. Het aldus ontstane bouwvlak wordt voorzien van één aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met als waarde '11'.



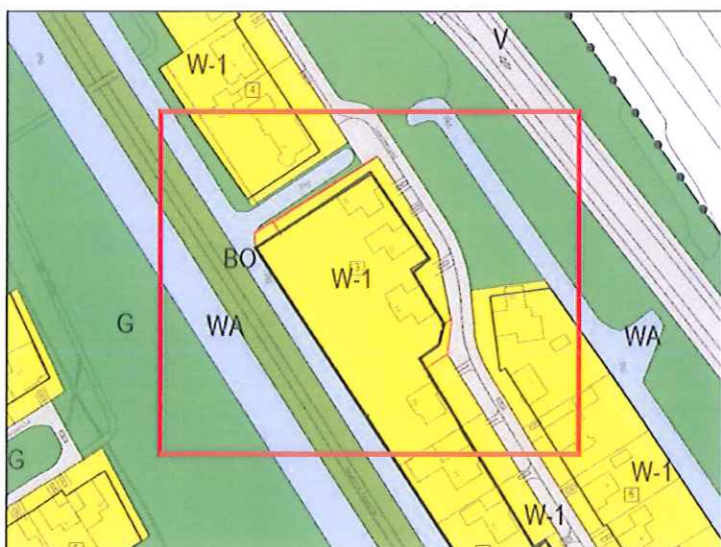
3. Ter hoogte van Leeuwestad 43, 45 en 47 wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak "Wonen-1" en het bijbehorende bouwvlak aangepast aan de gewijzigde perceelsgrenzen.



4. Ter hoogte van de percelen Tormentil 5, 7, 9, 11 en 13 wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak "Wonen-1" en het bijbehorende bouwvlak aangepast aan de gewijzigde perceelsgrenzen



5. Ter hoogte van de percelen Leeuwetand 20,22 en 24 wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak "Wonen-1" en het bijbehorende bouwvlak aangepast aan de gewijzigde perceelsgrenzen. Het aldus ontstane bouwvlak wordt voorzien van één aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met als waarde '8';



behoort bij besluit van de
gemeenteraad van 13 april
2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jansen'.

de griffier

Inleiding

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

Zienswijzen

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

- F.J.L.A. Schilderman en K.A. Schilderman-Hoogland, Leeuwetand 43, 8445 RB HEERENVEEN, gedateerd 16 december en ontvangen op 18 december 2014;
- K.J.B. Uildriks en M.J. van Heloma Lugt, Leeuwetand 45, 8445 RB HEERENVEEN, gedateerd 16 december en ontvangen op 18 december 2014;
- H.R. Benedictus en N. J. Benedictus-Hokken, Leeuwetand 47, 8445 RB HEERENVEEN, gedateerd 16 december en ontvangen op 18 december 2014;

Inhoud en beoordeling van de zienswijzen

De inhoud van deze drie zienswijzen is grotendeels aan elkaar gelijk en vertoont onderlinge samenhang. Om die reden behandelen wij deze zienswijzen hier gezamenlijk.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de eigenaren en bewoners van de woningen plaatselijk bekend Leeuwetand 43, 45 en 47 koopovereenkomsten hebben gesloten met de gemeente Heerenveen. Krachtens deze koopovereenkomsten hebben deze eigenaren een strook grond gekocht van de gemeente, welke grond direct grenst aan de achterzijde van de tuinen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn de aangekochte stroken grond aangeduid met de bestemming 'Groen'. De woningen en de tuinen zijn in datzelfde plan aangeduid met de bestemming 'Wonen'. Aangezien de aangekochte stroken grond in eigendom overgaan, is er sprake van een overgang van een publieke bestemming naar een particuliere bestemming. Om die reden verzoeken de eigenaren van de aangegeven woning de bestemming van de aangekochte stroken te wijzigen in 'Wonen'.

Reactie

Op 6 december, 11 december en 15 december 2014 hebben wij met de eigenaren van Leeuwetand 43, 45 en 47 koop/verkoopovereenkomsten gesloten voor de aan/verkoop van een strook grond direct achter de tuinen van hun woningen. Daarmee wijzigt de functie en daarmee ook de bestemming van deze gronden. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijzen over te nemen en bij vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming van deze stroken grond te wijzigen in 'Wonen'.