

# **BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - FALKENA BINNEN**

**Bestemmingsplan  
Heerenveen - Falkena Binnen**

**Code 102206 / 14-11-11**

**GEMEENTE HEERENVEEN 102206 / 14-11-11**  
**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - FALKENA BINNEN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige juridische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De beoogde ontwikkeling	4
2. 3. Verkeer en parkeren	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Waterbeleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>13</b>
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie	14
4. 3. Water	15
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Bodem	18
4. 6. Geluid	18
4. 7. Luchtkwaliteit	19
4. 8. Externe veiligheid	20
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>21</b>
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>23</b>
6. 1. Maatschappelijk	23
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	23
6. 3. Grondexploitatie	24
<b>7. OVERLEG</b>	<b>25</b>
7. 1. Overleg	25
7. 2. Inspraak	26
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>27</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Extra ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Bodemonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Onderzoek geluid en luchtkwaliteit</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Geluidsonderzoek railverkeer</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Antwoordnota inspraak stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen de Burgemeester Falkenaweg en de Sieger van de Laanstraat in Heerenveen - Midden. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De ontwikkeling van dit nieuwe woongebied vindt plaats in het kader van de herontwikkeling van Heerenveen - Midden.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Huidige juridische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Heerenveen - Midden* (vastgesteld op 27 augustus 1990 en goedgekeurd op 20 november 1990). Op basis van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken.

### **1. 3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 2. 1. Huidige situatie

#### ***Ruimtelijk***

Het plangebied ligt in de wijk Heerenveen - Midden. De wijk Heerenveen - Midden is ontstaan langs de Burgemeester Falkenaweg. Dit was vroeger, toen de weg nog Verlengde Dracht heette, de doorgangsroute naar Oudeschoot. Rond 1890 zijn de eerste woningen aan deze weg gebouwd. In de periode 1920 - 1940 is aan de westzijde een aantal uitbreidingen gerealiseerd, zoals de Zuiderstraat, de Oude Molenweg en de Sieger van der Laanstraat.

In de eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog is Heerenveen - Midden verder uitgebreid. Voor het eerst werden ook woningen aan de oostzijde van de Burgemeester Falkenaweg gebouwd. Het gebied tussen de Sieger van der Laanstraat en het spoor is na de oorlog ook snel volgebouwd. Tot aan de jaren tachtig is de ruimte tussen de Burgemeester Falkenaweg en de Karst de Jongweg bebouwd. De eerste stadsvernieuwing vond plaats in de jaren negentig, vanuit de Van Lidtstraat. In deze periode is ook een behoorlijk aantal woningen aan de Kempnaerssingel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In 1998 is het Buurtverbeteringsplan uitgevoerd. Dit laatste project in de wijk omvatte vooral rioolwerkzaamheden en herinrichting van de openbare ruimte.

In de eerste helft van 2011 is, als eerste voortvloeiende uit de wijkvisie Heerenveen - Midden, de herstructurering van Tuindorp in uitvoering. Deze herstructurering heeft betrekking op 80 woningen, waarvan er 16 worden gerenoveerd en 62 gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Karakteristiek voor de ruimtelijke ontwikkeling van Heerenveen is de noord-zuid-structuur. In Heerenveen - Midden is de noord-zuid-structuur met de lange lijnen zoals de Burgemeester Falkenaweg, de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan, ook duidelijk herkenbaar.

In tegenstelling tot de andere deelgebieden van Heerenveen - Midden, valt het deelgebied Falkena Binnen onder de 'ontwikkelingslinten' (zoals omschreven in de nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen - deel 1). De basis voor dit langgerekte en plaatselijk vertakte deelgebied is de historische route tussen Leeuwarden en Zwolle. Deze noord-zuid-route is een sterk ruimtelijk structurerend element. De Burgemeester Falkenaweg is onderdeel van deze noord-zuid route. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een paar van de oudste panden van Heerenveen aan deze weg liggen. Het gaat hierbij onder andere om Nieuw Friesburg, ten oosten van het plangebied. De bebouwing van dit deel van de Burgemeester Falkenaweg heeft van oudsher zeer diepe percelen. Deze percelen werden gebruikt om het gebouw aanzien te geven met een royale voortuin (zoals bij Nieuw Friesburg) of voor diepe achtertuinen. Een aantal van deze tuinen is in de loop der tijd bebouwd ten behoeve van de uitbreiding van scholen en kantoren.

Net buiten het plangebied staat het monumentale pand, waarin tot voor kort de School voor Beroepsvoorbereidend Onderwijs (SBO) was gevestigd. Dit pand is in 1908 gebouwd en is in de jaren vijftig uitgebreid. De aansluiting van de bouwdelen uit de verschillende perioden zijn zorgvuldig vormgegeven. Hierdoor is het geheel zeer karakteristiek en beeldbepalend voor de gemeente. In de jaren tachtig en negentig is de school nog verder uitgebreid. Deze aanbouwen doen afbreuk aan de karakteristiek van het pand.

### ***Functioneel***

De wijk heeft zich functioneel tamelijk eenduidig ontwikkeld. Alleen de Burgemeester Falkenaweg heeft een gemengde gebruiksstructuur. Hier komen woningen voor, gemengd met verschillende functies, zoals winkels, kantoren, dienstverlening (persoonlijk en zakelijk) en lichte bedrijvigheid. Voor de rest was de wijk tot aan de jaren zeventig voornamelijk gericht op de realisatie van woonruimte. De voormalige school De Kempnaer is kort na de oorlog gebouwd. Het zwembad en sporthal De Telle en een aantal kerkgebouwen zijn in de jaren zeventig gerealiseerd. Het zorgcentrum Marijke Hiem is halverwege de jaren vijftig gebouwd. Eind jaren tachtig is een groot deel van het zorgcentrum vernieuwd door de bouw van de huidige aanleunwoningen. De sporthal en het zwembad zijn enige jaren geleden gesloopt, nadat de betreffende functies waren verplaatst naar Sportstad Heerenveen.

## **2. 2. De beoogde ontwikkeling**

Het plangebied kan worden ontwikkeld door het vertrek van de SBO en het voorgenomen vertrek van het Bornego College. Van de SBO zijn de bouwdelen uit de jaren tachtig en negentig inmiddels gesloopt. De bouwdelen uit 1908 en 1950 worden in gebruik genomen als kantoor, woningen en een restaurant. Het gebouwencomplex van het Bornego College wordt geheel gesloopt. Daarnaast moeten enkele (delen van) percelen worden verworven van particuliere eigenaren.

In het plangebied wordt een straat met eengezinswoningen gecreëerd. Voor het plangebied is door de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van het beeldkwaliteitsplan is door de ontwikkelaar een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp is weergegeven in figuur 2. Dit bestemmingsplan tenslotte, is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp.

Hieronder worden de principes ten aanzien van de inrichting weergegeven, die leidend zijn geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp.

De nieuwe straat vormt een nieuw 'binnengebied' tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt aan de Burgemeester Falkenaweg een nieuw woongebouw gecreëerd. Het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is in figuur 2 weergegeven.





Figuur 2. De stedenbouwkundige schets van Falkena Binnen  
(bron: wijkvisie Heerenveen - Midden)

Aan weerszijden van de nieuwe straat worden rijen-woningen gebouwd. Op sommige plaatsen worden de rijen onderbroken. De verschillende rijen verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt voorkomen dat er een lang lint of een statische rij ontstaat. Alle woningen zijn gericht op de binnenstraat. Rondom de woningen staan de monumentale panden van de oude SBO, Nieuw Friesburg en de kerk.

De woningbouw als geheel is in uitstraling ondergeschikt aan de grote monumentale gebouwen rondom het plangebied. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Op strategische plaatsen zijn woningen met twee bouwlagen met kap mogelijk.

In het 'binnengebied' wordt een overgang gecreëerd van openheid in het zuiden, naar meer verdicht in het noorden. De verdichting krijgt met name vorm doordat hier aan beide zijden van de weg woningbouw plaatsvindt. In het zuiden is er meer openheid doordat daar enkele monumentale panden op grote percelen liggen.

De nieuwe straat krijgt een groen karakter, waardoor het groene binnengebied in het noorden wordt verbonden met de speeltuin in het zuiden. De basis van de inrichting van de openbare ruimte bestaat uit gazon met solitaire bomen of boomgroepen.

Het woongebouw aan de Burgemeester Falkenaweg krijgt een uitstraling waardoor het historische lint van deze weg versterkt wordt. Het gebouw wordt in de rooilijn van de andere panden langs de Burgemeester Falkenaweg gebouwd. Het gebouw krijgt maximaal drie bouwlagen met kap.

## **2. 3. Verkeer en parkeren**

De nieuwe woningen worden ontsloten door een nieuwe binnenstraat. Deze straat wordt ingericht als tweerichtingsverkeer. De binnenstraat wordt voor gemotoriseerd en hulpdiensten op twee plaatsen aangesloten op de Burgemeester Falkenaweg. Verder kan een bestaande aansluiting van het gebied op de Sieger van der Laan worden benut voor fietsers en voetgangers. Tenslotte wordt de binnenstraat middels een voetpad verbonden met de speeltuin.

Parkeren vindt plaats in parkeerhoven tussen de woningen. Bij 2-onder-1-kap-woningen is het mogelijk op eigen terrein te parkeren. De parkeerhoven krijgen een beperkte afmeting. Ze worden groen ingekleed om het zicht op de auto's te beperken. Waar mogelijk worden aanwezige hoogteverschillen gebruikt om het zicht op de auto's te beperken.

Parkeren voor het woongebouw vindt plaats op eigen terrein. Hierbij is het van belang dat er niet geparkeerd wordt voor de voorgevel. Dit zou namelijk afbreuk doen aan het karakter van de Burgemeester Falkenaweg.

### 3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Streekplan Fryslân***

In het *Streekplan Fryslân* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. In het Streekplan zet de provincie in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waartoe ook Heerenveen wordt gerekend. Daarmee wordt onder meer beoogd dat de sterke steden voldoende schaal en massa hebben, alsmede voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. In deze stedelijke bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Een aanzienlijk deel van de toekomstige woningbehoefte kan binnen het bestaande stedelijk gebied van Heerenveen worden opgevangen. Heerenveen kan tot na 2015 woningbouw realiseren binnen herstructurerings- en inbreidingslocaties en door de verdere voltooiing van Skoatterwâld. De woningen in het plangebied betreffen een dergelijke inbreidingslocatie.

##### Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met provinciaal beleid. De ontwikkeling betreft een nieuw woongebied door middel van inbreiding.

#### 3. 2. Waterbeleid

Het waterbeleid van Friesland is beschreven in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* (vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 7 november 2009) en het *Waterbeheerplan 2010 - 2015* (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân op 10 november 2009).

Het waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van de thema's 'waterveiligheid', 'voldoende water' en 'schoon water'. Het is gestoeld op twee principes voor duurzaam waterbeheer. Hiermee wordt een goed waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer nagestreefd. Het gaat om de tritsen:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zo veel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zo veel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Waternotoets ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

#### Conclusie

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt rekening gehouden met het waterbeleid. In het kader van het bestemmingsplan wordt er een watertoets uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn beschreven in paragraaf 4.3.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurplan Heerenveen***

Het *Structuurplan Heerenveen* (vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen in augustus 1993) vormde de basis voor de ruimtelijke inrichting van Heerenveen voor de daaropvolgende periode van 10 tot 15 jaar. Inmiddels is er in de regionale en lokale infrastructuur en in de uitvoering van belangrijke woon- en werklocaties zeer veel gebeurd in en rond Heerenveen. De maatregelen volgden op hoofdlijnen het structuurplan. De wijk Heerenveen - Midden is aangegeven als gebied waar de woonfunctie dominant is.

#### ***Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân***

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeente in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen.

Die samenwerking heeft geleid tot de *Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân* (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2005). Dit plan is het toekomstkader voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en natuur in het gebied van Joure - West tot en met Heerenveen - Oost. Het bestaat uit een intergemeentelijk structuurplan voor de periode tot 2015 en een intergemeentelijke visie voor de periode tot 2030.

In de Integrale Visie behoort Heerenveen - Midden tot het bestaande woongebied. In de visie is aangegeven dat in Heerenveen - Midden in de periode tot 2015 is voorzien in de sloop van circa 900 woningen en de (vervangende) nieuwbouw van circa 940 woningen (in het kader van het woningbouwbeleid en de Wijkvisie Heerenveen - Midden zijn deze getallen naderhand bijgesteld).

### **Woonplan 'De Ambitie Plus'**

Aan het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt gestalte gegeven met het *Woonplan 'De Ambitie Plus'* (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2006). Gedeputeerde Staten hebben het Woonplan op hoofdlijnen geaccordeerd (brief van GS d.d. 20 maart 2007, kenmerk 00684215). In dit Woonplan heeft de gemeente de volgende strategische doelen gesteld:

- meer evenwicht in de woningmarkt;
- het werven van nieuwe inwoners;
- inspelen op de woningbehoefte van doorstromers van starters;
- de woonkwaliteit in de wijken vergroten;
- het geven van prioriteit aan de stedelijke vernieuwing.

Uitgaande van een marktanalyse en recente ervaringen, gaat de gemeente daarbij uit van een jaarlijkse productie van 250 tot 300 woningen. Een aantal van 250 spoort met de gemiddelde productie van de afgelopen 10 jaar. Voor het aantrekken van nieuwe inwoners wordt daarbovenop voorzien in 50 woningen per jaar.

De gemeente zet in op kwalitatief hoogwaardige woningbouw in de middeldure koopsector en duurdere huursector teneinde de doorstroming vanuit de sociale huursector te bevorderen. Hierdoor komt er meer aanbod vrij voor starters en lage inkomens. Ook wordt voor deze doelgroepen nieuwbouw gepleegd. Ongeveer 25% van de toevoeging aan de woningvoorraad voor de komende vijf jaar is gericht op de goedkope en betaalbare prijsklasse.

### **Strategische Woonvisie 2010 - 2025, Van kwantiteit naar kwaliteit**

In de *Strategische Woonvisie* (vastgesteld op 5 juli 2010) wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. Onduidelijkheid is er over de woonwensen van de babyboomers. Tot slot wordt in de Woonvisie de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar de vraag het aanbod bepaalt, een flinke weerslag zal hebben op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

### **Actualisatie woningbouwprogramma**

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. Hieruit kwam onder meer naar voren dat er te weinig woningen zijn gepland in het segment grondgebonden (betaalbare) huurwoningen, met name nultreden-woningen. Het aantal grondgebonden nultreden-woningen in het nieuwbouwprogramma is heel beperkt, terwijl dat juist in tijden van toenemende vergrijzing van enige omvang zou moeten zijn.

Verder zou door het verkoopprogramma van de corporaties de omvang van de huurwoningenvoorraad kunnen krimpen, terwijl juist een lichte groei wenselijk wordt geacht. Bij de plannen voor de bouw van appartementen was sprake van een overschatting van de vraag. De vraag naar koopappartementen is fors ingezakt, terwijl er nog wel enige vraag naar huurappartementen is.

In het bouwprogramma voor Heerenveen - Midden heeft hierdoor een verschuiving plaatsgevonden. Het aandeel appartementen is teruggebracht. Met name in het gebied Kempenaerssingel, maar ook voor een deel in het Tellegebied. Aan de Kempenaerssingel waren 90 appartementen gepland, dit is teruggebracht naar 14. In het Tellegebied was het aantal appartementen variërend tussen 140 en 160. Dit is bijgesteld naar 97 + 18 wooneenheden voor een speciale doelgroep.

### **Convenant wonen**

In het *Convenant wonen* is een aantal relevante afspraken gemaakt. Er is geconstateerd dat de voorraad woningen ten behoeve van de primaire doelgroep op dit moment in evenwicht is met de vraag. Er is afgesproken dat de voorraad ten minste op peil moet blijven. Dit wordt gerealiseerd door minimaal 30% van de saldo toevoeging in de voorraad in de betaalbare prijsklassen (huur en koop) te bouwen.

In Heerenveen - Midden worden in totaal 182 woningen in het betaalbare huursegment gesloopt. Het nieuwbouwprogramma omvat in totaal 335 woningen, waarvan ongeveer 240 in de huursector worden gebouwd. In niet alle gevallen zal het dan gaan om goedkope huur. Over het algemeen kan worden gesteld dat de voorraad goedkope huurwoningen ongeveer gelijk blijft overeenkomstig het woonconvenant.

### **Waterplan Heerenveen**

De gemeente Heerenveen, Wetterskip Boarn en Klif, Waterschap Sevenwolden en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het *Waterplan Heerenveen (Visie)* opgesteld. Het is een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door Burgemeester en Wethouders als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd. Op basis van de visie zal een uitvoeringsplan voor de korte termijn worden opgesteld. Het gemeentelijk vertrekpunt omtrent het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie: 'door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente'. De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater en proces en organisatie. De missie geeft een vijftal streef-beelden voor deelgebieden. De kern Heerenveen behoort tot het deelgebied Compacte stad.

### **Watertakenplan 2009 - 2012**

Het *Watertakenplan 2009 - 2012* legt de basis voor de uitvoering van gemeentelijke taken op het gebied van het waterbeheer.

Ten aanzien van Heerenveen - Midden wordt in het plan geconstateerd dat in deze wijk nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig is. Het verhard oppervlak (bebouwing en terreinen) is aangesloten op een gemengd riool. Dit riool is niet op al het regenwater berekend, waardoor soms water blijft staan. De oplossingsrichting bestaat uit het afkoppelen van verhard oppervlak van het rioolstelsel en het realiseren van 1,88 hectare aanvullende berging in oppervlaktewater.

### ***Wijkvisie Heerenveen - Midden***

Omdat de wijk Heerenveen - Midden in meerdere opzichten achterstand heeft opgelopen, is in 2004 gestart met het opstellen van een wijkvisie. Uitgangspunt was dat de wijk zou moeten worden opgewaardeerd tot een woonwijk die voldoet aan hedendaagse normen, met huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen. De wijkvisie is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Heerenveen en de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland.

Heerenveen - Midden is ontwikkeld in de periode van grofweg 1920 tot 1980. Heerenveen - Midden is voor veel mensen een prettige wijk om te wonen. Dit blijkt ook uit de lage mutatiegraad. Op veel plekken wonen mensen gemiddeld langer dan 5 jaar, op bepaalde plekken zelfs nog aanzienlijk langer. De wijk ligt dicht bij het centrum en kan mede door de diversiteit qua woningtypen aan veel doelgroepen, zoals jongeren, starters en ouderen, huisvesting bieden. Dit alles is er mede op gericht de leefbaarheid in de wijk te verhogen. Het huidige aantal bewoners van Heerenveen - Midden bedraagt circa 4.000.

De wijkvisie bevat een analyse van de zwakke en sterke punten van Heerenveen - Midden. Er worden voorstellen gedaan om de zwakke punten te verbeteren en de sterke punten te behouden.

Samengevat worden de volgende ingrepen voor de wijk voorgesteld:

- verbetering oversteekbaarheid van de Burgemeester Falkenaweg;
- het creëren van een centrumfunctie aan de Jan Manckeslaan en/of de Meester Halbe Binnertsstraat;
- aandacht voor een functionele openbare ruimte en het benadrukken van de groene assen;
- verbeteren van de woningen, woonkwaliteit en leefbaarheid;
- het realiseren van een servicewijk.

De herontwikkeling van het plan Falkena Binnen geeft mede uitvoering aan de beoogde verbetering van woningen, woonkwaliteit en leefbaarheid.

### ***Parkeervisie Heerenveen***

De *Parkeervisie Heerenveen* (2007) vormt de basis van het Heerenveense parkeerbeleid. Op basis van de visie wordt een aantal uitwerkingsplannen gemaakt. Uitwerkingsplannen en visie vormen gezamenlijk het Parkeerbeleidsplan. De parkeernorm voor de woningen in het plangebied is weergegeven in tabel 1.

<b>Woningtype</b>	<b>Parkeernorm woning</b>	<b>Parkeernorm bezoek</b>
Duur	1,2 pp/woning	0,3 pp/woning
Middelduur	1,1 pp/woning	0,3 pp/woning
Goedkoop	1,0 pp/woning	0,3 pp/woning

*Tabel 1. De parkeernorm voor de woningen*



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In de verschillende paragrafen is per omgevingsaspect aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat het gevolg van die wetgeving is op het plangebied.

### 4. 1. Ecologie

#### ***Normstelling en beleid***

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Deelen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim zes kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de grote afstand is er geen negatieve invloed op dit gebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de EHS. De EHS ligt uitsluitend buiten de kern. Daarom is er ook geen negatieve invloed op de EHS.

#### Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat mogelijk tijdelijk een deel van het leefgebied voor enkele licht beschermde amfibieënsoorten verloren gaat. Voor licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. In het plangebied is de aanwezigheid van zwaarder beschermde amfibieënsoorten onwaarschijnlijk. Om deze redenen veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van amfibieën.

Bij werkzaamheden moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Daarom worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd of worden de versturende werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen begonnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven. Hierdoor zijn er geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wel doet het plangebied dienst als foerageergebied voor de Gewone dwergvleermuis en Laativlieger. Ook loopt een vliegroute van de Gewone dwergvleermuis door het plangebied. Voor beide aspecten geldt dat het om kleine aantallen vleermuizen gaat en dat daarom het belang ervan beperkt wordt genoemd. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve mogelijkheden voor vliegroutes aanwezig en is ruim voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. Na voltooiing van de herinrichting kan het plangebied waarschijnlijk beide functies voor vleermuizen weer vervullen. Daarom veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen.

In het plangebied komen alleen enkele licht beschermde zoogdiersoorten voor. Door de herinrichting gaat tijdelijk een deel van het leefgebied van deze soorten verloren. Voor licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Om deze redenen veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van overige zoogdiersoorten.

Het ecologisch onderzoek in bijlage 1 heeft niet betrekking op het gehele plangebied. Voor de rest van het plangebied is een ander onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet veroorzaakt.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn vanuit de soortenbescherming.

## **4. 2. Archeologie**

### ***Normstelling en beleid***

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat in Heerenveen twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn.

De onderste is het dekzand dat op een hoogte van circa één meter beneden NAP (ruim een meter beneden maaiveld) aanwezig is. Op het dekzand kunnen archeologische waarden verwacht worden uit de Steentijd. Tijdens latere periodes was het zand bedekt door een moeras waardoor het gebied toen niet aantrekkelijk lijkt als verblijfplaats. Het dekzand heeft enkele hogere delen waar het zand gepodzoleerd is. Bovenin het dekzand bevindt zich houtskool dat geconcentreerd is op de hogere delen. Er zijn echter geen eenduidig archeologische indicatoren gevonden. Daarnaast is bij een kwart van de boringen de bovenkant van het dekzand verstoord aangetroffen en is het zand naar verwachting nog sterker verstoord ter plaatse van bebouwing en straten. Waar het zand verstoord is, zullen eventuele archeologische grondsporen evenmin gaaf zijn. Binnen een kilometer rondom het gebied zijn ook geen prehistorische vondsten gemeld.

Het tweede potentiële archeologische niveau is bovenin het veen, op ongeveer een halve meter beneden NAP (één meter beneden maaiveld). Hier is echter alleen subrecent materiaal gevonden zoals baksteenfragmenten. Middeleeuws materiaal zoals aardewerk is niet aangetroffen. Bovendien is dit niveau door de hogere ligging nog sterker verstoord dan de dieper gelegen zandlaag.

Op basis van de resultaten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Bescherming of beperkingen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Heerenveen.

## **4. 3. Water**

### ***Normstelling en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied is een bestaand gebied wat wordt gekenmerkt door veel bebouwing en verhard oppervlak. In de huidige situatie stroomt nagenoeg al het hemelwater wat vrijkomt van verhard oppervlak en bebouwing af op het gemeentelijk gemengde riool. Het gebied Heerenveen - Midden is in het gemeentelijk Watertakenplan benoemd als een aandachtsgebied ten aanzien van het riool.

Dit betekent dat waar mogelijk de afvoer van schoon hemelwater op het riool moet worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater, waardoor het riool wordt ontlast. Dit voorkomt problemen met water op straat en overstromingen van het riool.

Daarnaast is het gebied als een knelpunt aangemerkt voor de stedelijke wateropgave voor het onderwerp berging oppervlaktewater. Dit houdt in dat het gebied te weinig oppervlaktewater heeft ten opzichte van het totale oppervlak. Bering in het oppervlaktewater is een bevoegdheid van het Waterskip Fryslân. In de planvorming is het waterschap dan ook betrokken geweest. Zij hebben aangegeven dat waar mogelijk het oppervlaktewater moet worden uitgebreid en dat waar mogelijk het verhard oppervlak moet worden beperkt. Uit analyse van de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie blijkt het volgende dat de verharding afneemt (zie ook de figuren 3 en 4):

- verhard oppervlak bestaand: 14.560 m<sup>2</sup>;
- verhard oppervlak nieuw: 9.845 m<sup>2</sup>.

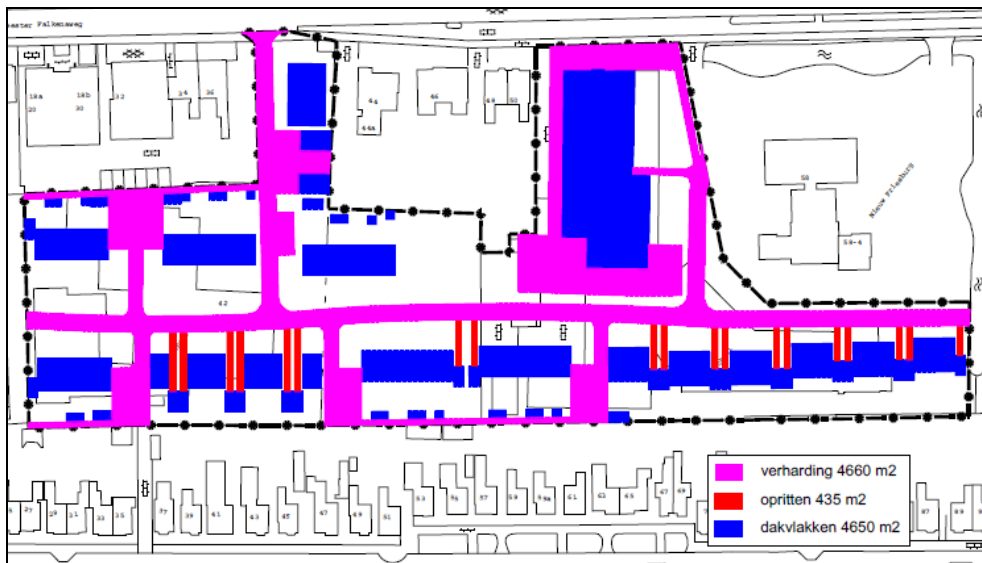


Figuur 3. Oppervlakte verharding in de bestaande situatie

Uit figuur 4 blijkt dat het verhard oppervlak afneemt en daarmee ook de druk (afvoer) op het oppervlaktewater. Dit draagt bij aan het oplossen van de stedelijke wateropgave. Daarnaast vindt er een, zij het beperkt, uitbreiding plaats van oppervlaktewater nabij het speelveldje. Dit is echter niet noemenswaardig.

Naast het verminderen van het verharde oppervlak wordt er een gescheiden riool aangelegd, waarmee vuilwater en schoon hemelwater gescheiden wordt afgevoerd.

Het vuile water wordt op een vuilwaterriool aangesloten en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de vijver nabij het speelveldje die weer is aangesloten via een regenwaterriool op de vijvers langs de Kempenaarssingel.



Figuur 4. Oppervlakte verharding in de nieuwe situatie

Bij het schone hemelwater wordt gedacht aan de dakvlakken, de opritten en een deel van de verharding in het openbaar gebied (gesteld op 50% = 2300 m<sup>2</sup>). Hiermee komt de totale verharding, die afgevoerd kan worden via het regenwaterriool, uit op 7385 m<sup>2</sup>. Het resterende deel (groen en overige oppervlakken niet meegerekend) van 2300 m<sup>2</sup> (= 13%) kan via het gemengde riool worden afgevoerd.

Met beide bovengenoemde uitgangspunten (scheiden van afvalwater en verminderen afvoer hemelwater) wordt invulling gegeven aan de beleidsuitgangspunten van het Wetterskip Fryslân.

#### 4. 4. Milieuzonering

##### **Normstelling en beleid**

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere in de omgeving aanwezige functies.

Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

##### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het plangebied ligt in een woongebied met overwegend woningen. Rondom het plangebied ligt een kerk en een kantoor. Volgens de VNG-uitgave valt de kerk in milieucategorie 2 en het kantoor in categorie 1.

Aan de westzijde van de Burgemeester Falkenaweg komen naast woningen de volgende functies voor: kantoren, winkels, een kapsalon en een restaurant. Deze vallen allemaal in categorie 1.

Door deze menging van functies kan (de omgeving van) het plangebied gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. In een gemengd gebied is het aanvaardbaar dat deze functies naast elkaar voorkomen. Vanuit milieuzonering gelden er daarom geen beperkingen voor het plangebied.

#### **4. 5. Bodem**

##### ***Normstelling en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In het plangebied is verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). In het plangebied is een slootdemping aanwezig. Uit de analyse-resultaten van de grond blijkt dat de demping veelal matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie bevat. Het gaat om een volume van 1.280 m<sup>3</sup> matig tot sterk verontreinigd dempingsmateriaal. Het grondwater blijkt hier niet verontreinigd te zijn.

Aan de noordwestzijde van de Burgemeester Falkenaweg 54 zijn in de bovengrond plaatselijk puin en kolengruis aanwezig. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond hier plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan koper bevat. Het gaat om een volume van 160 m<sup>3</sup> sterk met koper verontreinigde grond.

Naast deze bovengenoemde verontreinigingen zijn binnen het plangebied twee kleinere verontreinigingsspots met lood en koper aanwezig. Voor deze verontreinigingsspots geldt geen verwijderingsplicht. Als bij de herontwikkeling grond vrijkomt, voldoet deze niet aan de kwaliteitsklasse 'wonen' en mag deze niet elders binnen het plangebied worden toegepast. Tijdelijk uitnemen en onder dezelfde omstandigheden terugplaatsen of ter plaatse ontdoen van de bijmengingen aan puin is wel toegestaan.

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied sprake is van twee gevallen van ernstige verontreiniging. Op basis van de risicobeoordelingen zijn de verontreinigingen niet spoedeisend beoordeeld. In het kader van de herontwikkeling wordt de bodem gesaneerd.

#### **4. 6. Geluid**

##### ***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In het plangebied is onderzoek gedaan naar geluid (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat voor de grondgebonden woningen er geen probleem met betrekking tot wegverkeerslawaaï is. Nergens wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De hoogste gevelbelasting ten gevolge van de Burgemeester Falkenaweg bedraagt 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarom niet overschreden. Voor het appartementencomplex wordt daarom een hogere waarde vastgesteld.

Verder is onderzoek uitgevoerd naar geluid van de spoorlijn (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat nergens de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden.

### **4. 7. Luchtkwaliteit**

#### ***Normstelling en beleid***

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat in het voor het plan meest ongunstige toetsingspunt geen consequenties met betrekking tot de *Wet milieubeheer* ontstaan. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In het rapport is aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

##### ***Normstelling en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarin gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. Ook zijn er geen hoofdgasleidingen aanwezig en is er geen sprake van (hoofd)wegen en spoorwegen in de nabijheid van het plangebied, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid gelden er daarom geen belemmeringen voor het plangebied.



## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### ***Groen***

In het nieuwe woongebied is het van belang dat er voldoende open groene ruimte aanwezig is. De aan te leggen groenvoorzieningen die met name bedoeld zijn voor verhoging van de ruimtelijk kwaliteit van de omgeving, zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ondergeschikt aan het groen zijn wel paden en speelvoorzieningen toegestaan.

#### ***Verkeer - Verblijfsgebied***

De nieuwe straat is een straat met een beperkte verkeersfunctie in combinatie met een (openbare) verblijfsfunctie (parkeren, groen, en dergelijke).

Daarom is de nieuwe straat bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de parkeerhoven zijn in deze bestemming meegenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Water**

Tussen het plangebied en de speelplaats ligt een watergang. Dit water is onder de gelijknamige bestemming gebracht. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de te realiseren woningen. Voor de situering van de woningen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bij de halfvrijstaande woningen is een regeling opgenomen om bijgebouwen en dergelijke 6 meter achter de voorgevel te plaatsen. Hierdoor wordt het parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt. Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden mits het parkeren op eigen terrein gegarandeerd blijft.

Bij de woningen is het mogelijk aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën. Hiervoor mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond een woning worden gebruikt. Er geldt tevens een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Er zijn binnenplanse afwijkingen met een omgevingsvergunning opgenomen om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor mantelzorg en logiesverstreking toe te staan.

### **Wonen - Woongebouw**

Het woongebouw aan de Burgemeester Falkenaweg is onder deze bestemming gebracht. In de eerste bouwlaag zijn sociaal-medische doeleinden en persoonlijke of zakelijke dienstverlening mogelijk gemaakt. Voor de situering van het gebouw is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Op het achtererf zijn garageboxen toegestaan. Omdat het niet wenselijk is dat er overal binnen de bestemming garageboxen worden gebouwd, zijn deze op de verbeelding aangeduid.

### **Wonen - Uit te werken**

Voor een deel van het plangebied is nog niet uitgewerkt wat voor type woningen er komen. Daarom is voor dit gebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. De uitwerkingsregels sluiten aan bij de woonbestemming in het plangebied. Hierdoor kan er een samenhangend beeld ontstaan.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijk**

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan voor Heerenveen - Midden. Bij de voorbereiding van deze stukken is uitgebreid gediscussieerd met (vertegenwoordigers van) de wijk Heerenveen - Midden.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In dit kader zijn er twee momenten waarop burgers en belangenorganisaties een reactie op het plan kunnen geven.

#### ***Overleg en inspraak***

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt heeft de gemeente deze partijen de mogelijkheid geboden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. De resultaten van het overleg en inspraak zijn in hoofdstuk 7 weergegeven.

#### ***Ontwerpbestemmingsplan***

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De beoogde woningbouwlocatie is deels in eigendom bij de gemeente en deels bij derden. De benodigde gronden zijn of worden verworven door de initiatiefnemer. De gemeente verleent aan de initiatiefnemer een ontwikkelrecht voor de realisatie van een woningprogramma binnen het plangebied.

In het plan worden conform het beeldkwaliteitsplan van de gemeente grondgebonden woningen gerealiseerd met bijhorende wegen en groen. De te realiseren woningen zijn vooral gericht op starters binnen de woningmarkt. Gelet op het huidige woningaanbod met weinig mogelijkheden voor starters, zijn deze woningen een goede aanvulling voor het aanbod om aan de vraag in Heerenveen te voldoen.

Voorafgaande aan de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voor aanleg van het openbaar gebied, planvorming, planschade en ambtelijke ondersteuning is geregeld.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

## **7. OVERLEG**

### **7. 1. Overleg**

In het kader van het overleg is allereerst beoordeelt of er provinciale dan wel rijksbelangen in het geding zijn. Hieronder is aangegeven in hoeverre dat het geval is. Vervolgens is het voorontwerp voorgelegd aan Wetterskip Fryslân.

#### ***Rijksbelangen***

De minister van VROM heeft op 26 mei 2009 bekend gemaakt in welke gevallen in gemeentelijke ruimtelijke plannen rijksbelangen aan de orde zijn. Deze belangen zijn opgesomd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Bij Falkena Binnen zijn geen rijksbelangen aan de orde die tot overleg noodzaken.

#### ***Provinciale belangen***

Om te bepalen of bij Falkena Binnen sprake is van een provinciaal belang, is gebruik gemaakt van de daarvoor geldende provinciale checklist. De gemeente had het idee dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Dit is kortgesloten met de afdeling Ruimte van de provincie Fryslân. De provincie heeft per email bevestigd dat geen overleg noodzakelijk is. Wel heeft de provincie het archeologische onderzoek met betrekking tot Falkena Binnen ter beoordeling voor aan de provinciale archeologen voorgelegd.

De beleidsmedewerker Archeologie, van de provinciale afdeling Ruimte, heeft per email ingestemd met het archeologische onderzoek, maar adviseerde wel een amateur-archeoloog uit de regio te vragen bereid te zijn om de werkzaamheden in Heerenveen te begeleiden. Dit in verband met aanwezige locaties waar intacte podzolen met houtskoolfragmenten zijn aangetroffen. Inmiddels is een amateur-archeoloog bereid gevonden de werkzaamheden te begeleiden.

#### ***Overleg Wetterskip Fryslân***

De waterparagraaf voor Falkena Binnen is beoordeeld door het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip reageerde bij email. Het Wetterskip kan zich vinden in de plannen waarbij het aandeel verharding dat afstroomt naar de gemengde riolering wordt verminderd. Door minder verharding neemt de 'druk' op het gemengde rioolstelsel af in tijden van hevige neerslag. Ook zijn de effecten op de zuivering positief. Met betrekking tot het verminderen van de verharding en indirect de vermindering van afstromend water naar de riolering, kan het Wetterskip zich vinden in het plan Falkena Binnen. Het Wetterskip schetst, op basis van een eigen berekening, een gunstiger beeld met betrekking tot de wijze van afstroming/inzameling door de riolering, dan in de gemeentelijke waterparagraaf. De waterparagraaf is hiermee aangevuld.

## **7. 2. Inspraak**

Het stedenbouwkundig ontwerp en het concept-beeldkwaliteitsplan lagen, met ingang van 14 januari 2011, 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden schriftelijke en elektronische (email) reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Op 19 januari 2011 werd een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Van deze bijeenkomst werd een verslag opgemaakt.

Het stedenbouwkundige plan is, naar aanleiding van de inspraak, gewijzigd. Dit betreft het sparen van een monumentale lindeboom. Verder heeft de ontwikkelaar besloten te schuiven met woningtypes en de mogelijkheid van 3 vrijstaande woningen op te nemen, zodat de wijk een iets gevarieerdere invulling krijgt. Het verslag van de inspraak is als bijlage 7 bijgevoegd.

## **8. RAADSVASTSTELLING**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerenveen - Falkena Binnen' heeft met ingang van 17 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens deze procedure zijn er vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is er een onderzoek naar railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 november 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===