

Gemeente Heerenveen

**bestemmingsplan
Heerenveen-Midden**



**Gemeente Heerenveen
bestemmingsplan
Heerenveen-Midden**

Status

vastgesteld

december 2013

Toelichting

inhoudsopgave	blz
1. AANLEIDING	3
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
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Structuur op Hoofdlijnen.....	5
2. 2. Ruimtelijk- functionele hoofdstructuur	5
2. 3. Functionele hoofdstructuur	8
2. 4. Monumenten	10
2. 5. Verkeer	11
3. BELEIDSKADER	12
3. 1. Provinciaal beleid	12
3. 2. Gemeentelijk beleid.....	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4. 1. Inleiding.....	27
4. 2. Milieuhinder.....	27
4. 3. Externe veiligheid	33
4. 4. Water	39
4. 5. Luchtkwaliteit.....	39
4. 6. Bodemkwaliteit	40
5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	42
5. 1. Algemene uitgangspunten.....	42
5. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur..	42
5. 3. Specifieke functionele uitgangspunten	42
5. 4. Doorvertaling raadsbesluit van 11 juni 2012.....	44
6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	46
6. 1. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek.....	46
6. 2. Toelichting planregels	47
7. UITVOERBAARHEID	62
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	62
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

BIJLAGEN

- 1. Onderzoek geluid en luchtkwaliteit**
- 2. Onderzoek railverkeerslawaaï**
- 3. Archeologisch onderzoek**
- 4. Berekening groepsrisico gasleiding**
- 5. Berekening groepsrisico LPG-tankstation**
- 6. Advies regionale brandweer**
- 7. Reactienota inspraak en overleg**
- 8. Ontvangen overlegreacties**

REGELS

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. Uiteraard kunnen niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer worden herzien en worden de plannen die het sterkst zijn verouderd als eerste herzien.

Aanleiding voor deze versnelde actualisering is de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Op 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 de wijk Heerenveen-Midden aan de orde. Voor de wijk Heerenveen-Midden geldt op dit moment nog het gelijknamige bestemmingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 augustus 1990 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 november 1990.

1. 2. Nota van Uitgangspunten

Als eerste stap in het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Heerenveen-Midden is een Nota van Uitgangspunten voor de integrale herziening van het bestemmingsplan "Heerenveen - Midden" opgesteld. Doelstelling van deze nota was om de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen. De Nota van Uitgangspunten is op 28 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

1. 3. Karakter van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft in overwegende mate een consoliderend karakter. Het beoogt vooral de bestaande situatie vast te leggen en het biedt daar een planologisch beheerskader voor. In het plan wordt niet voorzien in grote planologische ingrepen. Wel zijn ontwikkelingen op beperkte schaal mogelijk, zoals het aanpassen en uitbreidingen van woningen en andere gebouwen of functieveranderingen in de panden langs de Burgemeester Falkenaweg.

1. 4. Plangrens

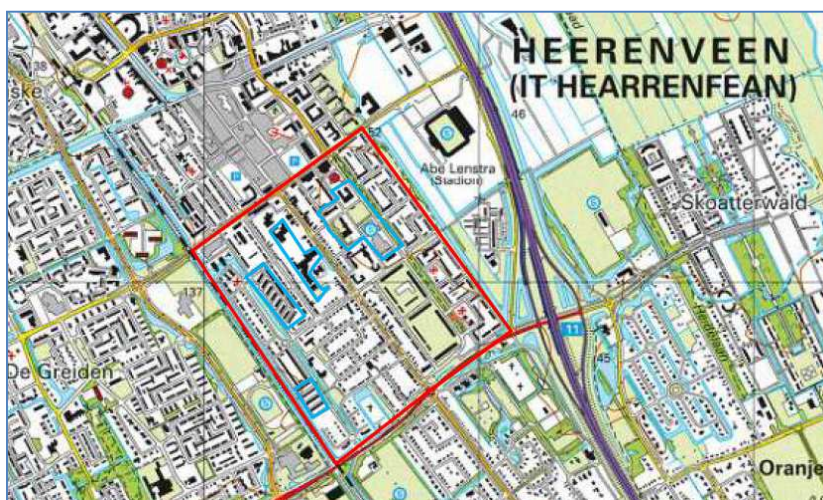
De grenzen van het bestemmingsplan voor Heerenveen - Midden worden verder bepaald door de grenzen van het bestemmingsplan "Heerenveen - Centrum" aan de noordzijde en het bestemmingsplan "Heerenveen - De Akkers" aan de zuidzijde. De westelijke grens van het plangebied wordt ge-

vormd door bestemmingsplan “De Greiden”. De oostgrens wordt gevormd door het bestemmingsplan “Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)”. De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn in figuur 1 weergegeven. Deze grenzen komen in grote lijnen overeen met de grenzen van het geldende bestemmingsplan.

Wel blijven de delen van de wijk waar een herstructurering heeft plaatsgevonden of is voorzien buiten dit nieuwe bestemmingsplan.

Het betreft hier de West-Indische buurt, de Taconishof, het Tellepark en de strook tussen de Sieger van der Laanstraat en de burgemeester Falkenaweg. Voor deze gebieden zijn inmiddels aparte bestemmingsplannen vastgesteld.

Delen van de bebouwing ten zuiden van de Koornbeursweg blijven eveneens buiten het plangebied. Deze strook wordt gezien als onderdeel van de structuurvisie Centrum-Breed en wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum. Eveneens buiten dit bestemmingsplan blijft het gebied achter de oude brandweerkazerne aan de Koornbeursweg. Onduidelijk is namelijk nog hoe dit gebied er uit komt te zien.



Afbeelding 1. Afbeelding 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 moeten worden gesteld. Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de conclusies die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien: dat wil zeggen een overzicht van alle beleidsuitgangspunten die in het bestemmingsplan vertaald zijn. In hoofdstuk 6 wordt toegelicht hoe deze beleidsuitgangspunten juridisch in het bestemmingsplan zijn verwerkt. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Structuur op Hoofdlijnen

De bestaande bebouwing in het plangebied is in verschillende perioden tot stand gekomen. De oudste bebouwing wordt gevormd door het pand Nieuw-Friesburg (1833), terwijl het oorspronkelijk bebouwingspatroon wordt gevormd door de lintbebouwing langs de oude doorgaande verbinding tussen Leeuwarden en Wolvega, vroeger de Schoterstraatweg, thans de Burgemeester Falkenaweg. Deze bebouwing is ontstaan in de periode tussen 1830 en 1935.

Tot aan ongeveer 1960 vonden de eerste planmatige uitbreidingen plaats. Een eerste ontwikkeling vond plaats rond de Sieger van der Laanstraat. Vervolgens werd de bebouwing uitgebreid in het gebied tussen de Sieger van der Laanstraat en de Kempenaarssingel en daarnaast ook tussen de Burgemeester Falkenaweg en de spoorlijn, ten zuiden van de Mr. Halbe Binnertstraat.

In de jaren na de oorlog vond een sterke uitbreiding plaats in de complexgewijze sociale woningbouw, vooral in het gebied tussen de Kempenaarssingel en de spoorlijn en in het gebied tussen de Burgemeester Falkenaweg en de (oude) Rijksweg van Leeuwarden naar Meppel.

Behalve woningen, is er in het plangebied ook een aantal voorzieningen gebouwd. Ruimtelijk zijn deze in hoofdzaak geconcentreerd in het gebied dat wordt begrensd door de Europalaan en de Sieger van der Laanstraat, hoofdzakelijk ten noorden van de Mr. Halbe Binnertstraat en de Jan Mankeslaan.

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het gebied zijn:

- de van oorsprong lineaire verkaveling met individuele verkaveling waarbinnen enkele karakteristieke panden binnen voorkomen;
- de vervolgentwikkelingen: eerst aansluitend op het gegroeide bebouwingspatroon, later met veranderingen: continueren lineaire bebouwingsstructuur en later planmatige uitbreidingen met gevarieerde bebouwingspatronen en menging van middelhoog- en laagbouw.

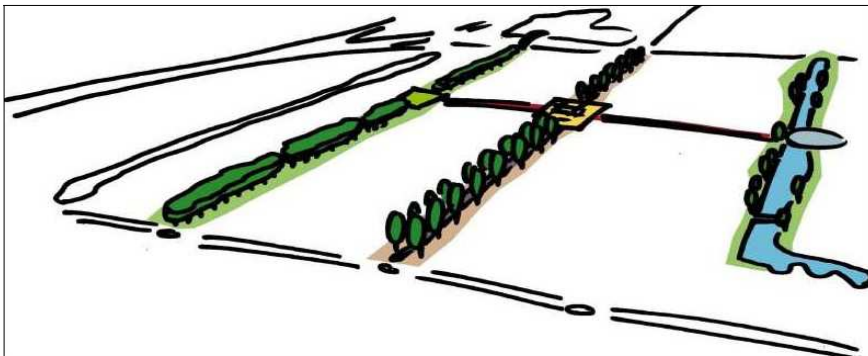
2. 2. Ruimtelijk- functionele hoofdstructuur

2.2.1 Hoofdstructuur

De randen van de wijk zijn zeer helder en worden gevormd door doorgaande structuren: de spoorlijn aan de westzijde, de Atalantstraat en de Koornbeursweg aan de noordzijde, de groenstructuur langs de Karst de Jongweg en de Alma Tademaweg als buffer met Sportstad aan de oostzijde en de Rottumerweg aan zuidzijde.

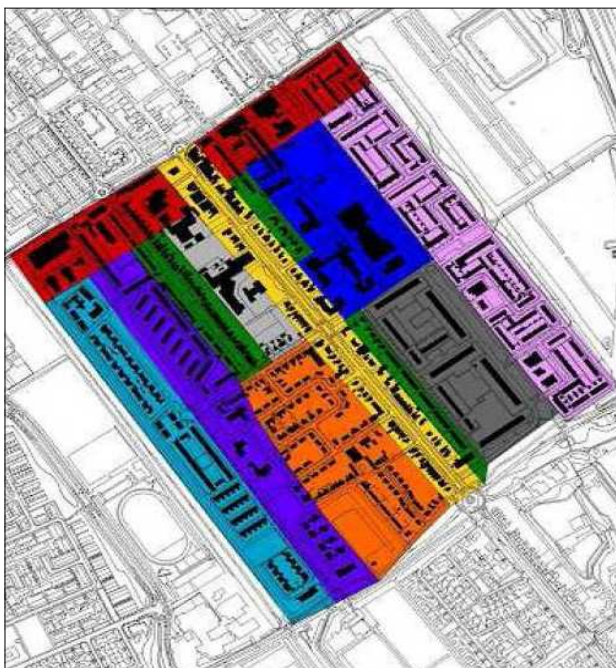
Vanwege de ligging tussen twee hoofdontsluitingen is de wijk zeer goed ontsloten. Een groot deel van het verkeer in de wijk en het doorgaande verkeer

tussen andere delen van Heerenveen verloopt echter via de Burgemeester Falkenaweg.



Afbeelding 2. Hoofdstructuur van de wijk

De hoofdstructuur binnen de wijk is eveneens zeer duidelijk. Enkele noord-zuid gerichte lijnen bepalen de hoofdstructuur (zie afbeelding 2). Van oost naar west (links naar rechts op de tekening): de Le Roy-tuinen, de Burgemeester Falkenaweg en de Kempenaerssingel.



Afbeelding 3. De verschillende deelgebieden van de wijk

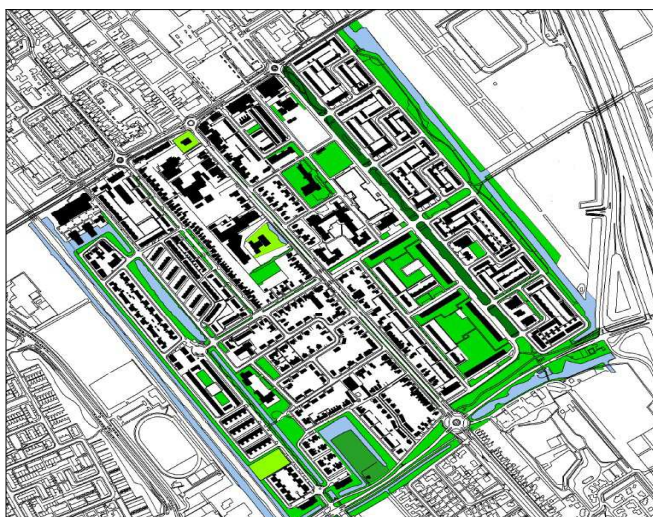
2.2.2 Bebouwingsstructuur

Het bebouwingspatroon is in sterke mate het gevolg van de historische ontwikkeling en is een lappendeken van uiteenlopende buurten met vaak verschillende verkavelingspatronen (zie afbeelding 3). Naast verschillen in ver-

kavelingspatroon zijn er ook grote verschillen in schaal en bebouwingsomvang.

Er is sprake van een combinatie van grondgebonden en gestapeld wonen. Gestapeld wonen komt onder andere voor in de vorm van senioren(zorg)appartementen bij Marijke Hiem. Samen met bijvoorbeeld de voormalige SBO-school vormen deze "instellingen" bebouwing van een grote schaal.

De verkaveling bestaat overwegend uit gesloten bouwblokken (zie afbeelding 4). Woningen liggen daardoor voor het overgrote deel met de voorzijde gericht op de openbare ruimte. Bijbehorende bouwwerken bij woningen hebben daardoor een beperkte invloed op het openbaar gebied.



Afbeelding 4. Groen- en waterstructuur.

Alleen op enkele plekken grenzen de achtertuinten en de hier gelegen bijbehorende bouwwerken aan de openbare ruimte. Het betreft hier met name de woningen aan de Van Goghlaan en Vermeerstraat (onderdeel van de grote bouwblokken met groen middengebied) en de Baronesse de Vos van Steenwijken (strokenverkaveling).

Opvallend is overigens het sterk wisselend bebouwingsbeeld langs de Rotumerweg (de zuidelijke begrenzing van de wijk Midden). Dit vormt niet de min of meer continue begeleiding die langs een dergelijke belangrijke verbinding verwacht zou kunnen worden. De brede bermen accentueren wel een sterk groen karakter die de verbinding tussen park De Heide en Oranjewoud benadrukt.

2.2.3 Groen- en waterstructuur

Ten aanzien van de water- en groenstructuur kan onderscheid worden gemaakt in groene lijnen (zoals lanen, waaronder Le Roy) en groene plekken, zoals de binnengebieden tussen gestapelde woningbouw. Deze groene bin-

nengebieden zijn samen met het nieuwe Tellepark (herstructurering) min of meer gekoppeld aan de Le Roy-tuinen. De noord-zuid lijn en de groenstructuur worden hiermee versterkt. Daarnaast komen groene plekken vaak voor rond scholen en bijvoorbeeld de begraafplaats en de volkstuinten.

2. 3. Functionele hoofdstructuur

2.3.1 Wonen

De woonfunctie in Heerenveen-Midden komt in een zeer grote variatie voor. In de naoorlogse woningschaarste zijn in dit gebied diverse planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Met name in de oudere delen van de wijk wordt het wonen ook afgewisseld met andere functies (bedrijven, kantoren, winkels). In recentere uitbreidingen is meestal alleen sprake van woningen.

Verder zijn er enkele specifieke woonfuncties in de vorm van het zorgcentrum Marijke Hiem tussen de H. Hebbesstraat en de Jan Mankeslaan. In het gebied tussen de Kempenaerssingel en de spoorlijn zijn rond de eeuwwisseling de bestaande woningen door nieuwbouw vervangen. Langs de Koornbeursweg is verder een appartementengebouw verrezen.

In het kader van de herstructurering van Heerenveen - Midden vindt vervangende nieuwbouw plaats in het gebied tussen Kempenaerssingel en de Sieger van der Laanstraat. Ook op de plaats van het voormalige zwembad "De Telle" is nieuwbouw voorzien en ten dele ook al gerealiseerd. In Tuindorp is de herstructurering intussen afgerond en in de West-Indische buurt is in de nieuwe situatie de bestaande structuur grotendeels gehandhaafd. Voor de hier genoemde gebieden zijn inmiddels afzonderlijk bestemmingsplannen vastgesteld. Deze gebieden zijn daarom niet in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

2.3.2 Niet-woonfuncties

In aanvulling op de overwegende woonfunctie kent het plangebied ook een aantal andere functies. Dat betreft winkels en dienstverlenende bedrijven alsmede wijk-, buurt- en andere maatschappelijke voorzieningen zoals medische praktijkruimten, scholen en kerken. Winkels en bedrijven komen vooral voor langs de Burgemeester Falkenaweg. De maatschappelijke functies komen verspreid voor. In tabel 1 zijn alle niet-woonfuncties weergegeven

Adres	Functie
Burgemeester Falkenaweg 9	zakenpand
Burgemeester Falkenaweg 12-14	kerk en verenigingsgebouw
Burgemeester Falkenaweg 16	winkel in parketvloeren
Burgemeester Falkenaweg 11-13	groothandel in vlees
Burgemeester Falkenaweg 17-19	winkel in witgoed
Burgemeester Falkenaweg 18a	kapsalon
Burgemeester Falkenaweg 18b	commerciële ruimte

Burgemeester Falkenaweg 21-21a	bloemist
Burgemeester Falkenaweg 35	meubelzaak
Burgemeester Falkenaweg 36	hypotheekshop
Burgemeester Falkenaweg 37	lijstenmaker
Burgemeester Falkenaweg 44/44a	adviesbureau
Burgemeester Falkenaweg 46	notariskantoor
Burgemeester Falkenaweg 58	kantoren
Burgemeester Falkenaweg 91	zonweringsbedrijf
Burgemeester Falkenaweg 100-104	autobedrijf
Burgemeester Falkenaweg 101	verzekeringskantoor
Coehoorn van Scheltingaweg 100	school
Doctor Wumkeslaan 2	school
Doctor Wumkeslaan 4	buurthuis
Europalaan 2	kerk
Europalaan 15/15a	kerk met verenigingsgebouw
H. Hebbesstraat 1	verpleeg- en verzorgingstehuis
Mr. Halbe Binnertsstraat 2a	bandenservicebedrijf
Hesselstraat 1	moskee
Jan Mankeslaan 35	sportschool
Jan Mankeslaan 37 - 39	tandartsenpraktijk
Jan Mankeslaan 37 - 39	chiropraktijk

Tabel 1. *andere functies in het plangebied*

2.3.3 Bedrijven en detailhandel

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven en kantoren. Deze bedrijven en kantoren zijn vooral aanwezig langs het noordelijk deel van de Burgemeester Falkenaweg. Het betreft hier winkels, kantoren en dienstverlenende bedrijven (makelaars, kapsalons e.d.). Ten zuiden van de Koornbeursweg, in de noordwestelijke hoek van het plangebied, was vroeger ook sprake van bedrijvigheid. Een gedeelte van het terrein kent nu een woonfunctie (appartementen). Thans zijn hier nog de oude brandweerkazerne en de voormalige bebouwing van gemeentewerken aanwezig. In het kader van de herstructurering van de wijk is het de bedoeling dat hier (op termijn) de woonfunctie versterkt zal worden.

Daarbuiten komen in het plangebied verder verspreid ook enkele bedrijven en dienstverlenende instellingen voor zoals een autorijschool aan de Sieger van der Laanstraat, een garagebedrijf aan de Mr. Halbe Binnertsstraat en enkele salons aan de Jan Mankeslaan.

In de oorspronkelijke opzet van de wijk Heerenveen-Midden werd rekening gehouden met een tweetal buurtwinkelcentra, te weten nabij het Kempenaersplein en aan de Jan Mankeslaan. Op het Kempenaersplein, bij de

hoek met de Baronesse de Vos van Steenwijksingel was vanouds een buurtwinkelcentrum met drie winkels voor dagelijkse levensmiddelen. Thans zijn deze winkels door woningen vervangen. Ook aan de zuidzijde van de Jan Mankeslaan was oorspronkelijk een klein winkelcentrum gevestigd. Ook deze winkelfunctie is verdwenen. In de voormalige winkelruimten bevinden zich thans een kapsalon en een schoonheidssalon.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Een deel daarvan heeft een wijkgebonden functie. Een aantal andere heeft een functie voor heel Heerenveen. Deze voorzieningen bestaan uit onderwijsvoorzieningen (zowel basisscholen als voortgezet onderwijs), religieuze voorzieningen (diverse kerkgebouwen, een moskee), sociaal-culturele voorzieningen (club- en buurthuizen). Aan de Rottumerweg ligt de Rooms-katholieke begraafplaats met een bijbehorende woning.

2. 4. Monumenten

In de navolgende overzichten zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten weergegeven die in het plangebied voorkomen:

Adres	Soort gebouw
Burgemeester Falkenaweg 10	woning
Burgemeester Falkenaweg 12	kerk
Burgemeester Falkenaweg 18	woning
Burgemeester Falkenaweg 48	woning
Burgemeester Falkenaweg 49	woning
Burgemeester Falkenaweg 50	woning
Burgemeester Falkenaweg 52 t/m 56 (even)	kantoor, appartement, restaurant
Burgemeester Falkenaweg 55	woning
Burgemeester Falkenaweg 58	kantoren
Burgemeester Falkenaweg 60	woning
Burgemeester Falkenaweg 61	woning
Burgemeester Falkenaweg 65	woning
Burgemeester Falkenaweg 72	woning
Burgemeester Falkenaweg 88	woning
Burgemeester Falkenaweg 90	woning
Burgemeester Falkenaweg 95	woning
Burgemeester Falkenaweg 97	woning
Burgemeester Falkenaweg 99	woning (Rijksmonument)
Burgemeester Falkenaweg 106	woning
Burgemeester Falkenaweg 108	woning
Burgemeester Falkenaweg 110	woning
Burgemeester Falkenaweg 138	woning
Burgemeester Falkenaweg 140	woning
Sieger van der Laanstraat 73	woning

Tabel 2. gemeentelijke monumenten

Adres	Soort gebouw
Burgemeester Falkenaweg 34, 38, 38 B en 38 D	woning
Burgemeester Falkenaweg 37	woning
Burgemeester Falkenaweg 53 en 55	woning
Burgemeester Falkenaweg 78 en 80	woning
Burgemeester Falkenaweg 85a en Jan Mankeslaan 2	woning
Burgemeester Falkenaweg 98 t/m 104 (even)	woning
Burgemeester Falkenaweg 105 t/m 113 (oneven)	woning
Burgemeester Falkenaweg 123	woning
Burgemeester Falkenaweg 126 t/m 140 (even)	woning
Burgemeester Falkenaweg 199 en 201	woning
Dr. Wumkeslaan 4	wijkcentrum
Jan Mankeslaan 80 t/m 108 (even)	woning
Mr. Halbe Binnertstraat 11 t/m 25 (oneven) en 28 t/m 42 (even)	woning
President Kennedylaan / Europalaan (Le Roy tuinen)	park
Sieger van der Laanstraat 13 t/m 35 (oneven)	woning
Sieger van der Laanstraat 2 t/m 36 (even)	woning

Tabel 3. Objecten waarvoor een aanwijzingsprocedure als gemeentelijk monument aanwezig is

Deze objecten worden beschermd op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening dan wel – voor Rijksmonumenten – op grond van de Monumentenwet 1988. Daarom is het niet nodig en ook niet wenselijk in het bestemmingsplan een aparte regeling hiervoor op te nemen.

2. 5. Verkeer

Het plangebied ligt tussen een aantal belangrijke verbindingen: de Rottumerweg, de Koornbeursweg en de spoorlijn Heerenveen-Zwolle. Centraal door het plangebied loopt de Burgemeester Falkenaweg. Deze weg geeft via de Oranje Nassaulaan aansluiting op Rijksweg 32. Aan de noordzijde bestaat via op de Koornbeursweg en Atalantstraat aansluiting op de stadionweg alsmede tegenovergestelde richting naar De Greiden. Het tracé Europalaan - President Kennedylaan geeft via de Van Kleffenslaan aansluiting in noordelijke richting (Centrum en Noord) en sluit in zuidelijke richting aan op de Rottumerweg. De overige wegen in het plangebied zijn van lagere orde. Via een lineair patroon sluiten ze aan op de wegen van hogere orde. Met uitzondering van de Burgemeester Falkenaweg is het gehele plangebied aangewezen als 30 km/uur-zone. De ontsluiting voor het langzaam verkeer verloopt via dezelfde structuur als die voor het autoverkeer.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening 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 / Provinciale Verordening

Primair uitgangspunt van het Streekplan 'Om de kwaliteit van de romte (2007)' is zorgvuldig gebruik van de ruimte. Eén van de instrumenten om dit te bereiken is het streven om 30% - 40% van de toename van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied te realiseren en in nieuwe woongebieden een woningdichtheid te hanteren van minstens 15 woningen per hectare.

De kern Heerenveen wordt in het streekplan gezien als één van de stedelijke centra in de provincie. Het streekplan zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke centra en de bijbehorende stedelijke bundelingsgebieden. Het streekplan biedt voor de bundelingsgebieden ontwikkelingsruimte om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is.

Provincies hebben de ruimte om in te spelen op de nieuwe dynamiek in de detailhandel, maar nieuwe winkelvevestigingen mogen niet ten koste mogen 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 m²) lager dan het landelijk gemiddelde. Dit tast niet direct de bestaande detailhandel aan, maar het betekent wel dat, in combinatie met een relatief lager gemiddeld inkomen per inwoner, een langzaam groeiende bevolking in Fryslân en een dalend marktaandeel van de detailhandel in de totale bestedingen, er geen grote ruimte aanwezig is voor een uitbreiding van het detailhandelsaanbod.

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

- economische structuurversterking met een provinciaal werkgelegenheidsniveau dat overeenstemt met het landelijke gemiddelde;
- een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland;
- een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van functies en de ontsluiting van locaties zodat de mobiliteit beheerst wordt;
- een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede milieukwaliteit;
- voor de markt herkenbare en bruikbare vestigingslocaties.

Dit betekent dat er een goede afstemming nodig is tussen vestigingscondities van functies en kenmerken van locaties. Voor de verschillende werkfuncties wordt onderscheid gemaakt tussen vestigingsmogelijkheden naar typen kernen en vestigingsmogelijkheden binnen kernen, waarbij vooral gemeenten aan zet zijn.

De verschillende werkfuncties (bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen) hebben verschillende vestigingscondities wanneer wordt gelet op de ruimtelijke consequenties zoals ruimtebeslag, verkeersaantrekkende werking, milieuhinder, onderlinge versterking van functies, ruimtelijke uitstraling en mogelijkheden van schaalvoordelen en kennisuitwisseling. De provincie streeft ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluiten bij de kernenstructuur.

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

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

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 2.500m²);
- Detailhandel : Alle categorieën detailhandel, geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches;
- Voorzieningen: lokale tot bovenregionale voorzieningen.

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening "romte" bevat bindende regels. In het bestemmingsplan moet met deze regels rekening worden gehouden. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. De Verordening Romte is op 15 juni 2011 door Provinciale Staten vastgesteld.

Op grond van de Verordening Romte moet de vestiging van nieuwe woningen in principe beperkt blijven tot het bestaande stedelijk gebied. De nieuwvestiging van kantoren of bedrijven moet sporen met een kantoren- of bedrijventerreinenplan waar Gedeputeerde Staten schriftelijk mee hebben ingestemd.

Afwijking daarvan is mogelijk voor de vestiging van enkele bedrijven mits het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Ook voor de vestiging van enkele kantoren kan daar van worden afgeweken, mits het totale ruimtebeslag van deze kantoren in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern, en in ieder geval niet meer bedraagt dan 0,5 hectare per aaneengesloten terrein bij een overige kern of een bedrijfsconcentratiekern, 1 hectare per aaneengesloten terrein bij een regionaal of stedelijk centrum en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Voor wat betreft de vestiging van detailhandel geldt dat nieuwe detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts is toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel, mits de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied, de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern, en vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Daarnaast kan in een ruimtelijk plan nieuwe detailhandel als onderdeel van een wijkwinkelcentrum worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het bestaande kernwinkelgebied.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan (1993)

In het Structuurplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1993 is het gebied van Heerenveen-Midden aangeduid als gebied waarin de woonfunctie dominant is. Aan de zuidzijde van de Koornbeursweg geldt echter dat de dienstverlening dominant is. Deze zone is ook aangewezen als gebied waarbinnen intensivering van de bebouwing mogelijk is.

3.2.2 Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie (2001)

De mobiele telefonie heeft de laatste jaren een explosieve groei doorgemaakt en naar verwachting zal deze groei zich de komende jaren in sterke mate

voortzetten. In de notitie Beleidsnotitie Zendmasten Heerenveen (vastgesteld 1 oktober 2001) heeft de gemeente neergelegd hoe zij in ruimtelijke zin wil omgaan met het oprichten van antennemasten.

Daartoe zijn een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd en zijn er zones aangewezen waarin onder bepaalde voorwaarden zendmasten mogen worden geplaatst. Voor het bestemmingsplan belangrijke uitgangspunten zijn onder andere:

- Bij plaatsing van zend- en ontvangstmasten dienen de providers zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars opstelpunten (site-sharing).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te worden ontzien.
- Er bestaat nadrukkelijk de voorkeur voor één hoge mast boven meerdere lage masten.
- Bij plaatsing binnen de bebouwde kom verdienen bedrijventerreinen en kantoorlocaties de voorkeur boven woongebieden.
- Bij plaatsing in het landelijk gebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij bestaande bouwwerken of bebossing.
- Met betrekking tot zendmasten zijn de volgende hoogtes toegestaan:
 - *in of nabij woongebieden maximaal 40 meter;*
 - *in geval van site-sharing maximaal 45 meter;*
 - *op bedrijventerreinen maximaal 45 meter.*
- Bij plaatsing op gebouwen/bouwwerken gelden o.a. de volgende specifieke richtlijnen:
 - *alleen op gebouwen hoger dan 15 meter;*
 - *maximaal 3 installaties per gebouw/bouwwerk;*
 - *masthoogte maximaal 6 meter;*

De in beleidsnotitie opgenomen uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke zonering. Er zijn zones aangegeven waarin onder voorwaarden antenne-installaties kunnen worden geplaatst. Het accent ligt hierbij op bedrijventerreinen en zones langs de Rijkswegen. Daarbij wordt tevens onderscheid gemaakt tussen kernen, bedrijventerreinen, woonwijken en het buitengebied. Het plangebied Heerenveen-Midden valt onder het begrip “bestaande woongebieden”. Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten:

bestaande woongebieden:

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

renhage” of Coornhertstate en op de flatgebouwen aan de Zwanedrift. Dit wordt, zoals gezegd, alleen toegestaan als er geen alternatieven zijn

3.2.3 Horecastructuurnota (2002)

In de Ruimtelijke structuurvisie horeca wordt de voorgestane ontwikkeling van de horecafunctie in Heerenveen in beeld gebracht, met een accent op de gewenste ontwikkeling van het centrum. Een inventarisatie van de horeca laat zien dat het merendeel van de horecabedrijven is geconcentreerd in het centrum. De categorie maaltijdverstrekkers kent daarnaast enige spreiding buiten het centrum, met name langs historische en hedendaagse verbindinglijnen. (ondermeer langs de Schans en de Herenwal). Sterke punten van de horeca in Heerenveen zijn: ruim aanbod, regionale trekkers (o.a. disco's en coffeeshops), de koppeling met het winkelcentrum, zakelijke markt (bedrijvigheid), historisch centrum en relatieve veiligheid. Zwakke punten zijn: traditioneel, enigszins verouderd aanbod, te eenzijdig gericht op jongeren, beperkt aanbod in midden en hoog segment (o.m. zakelijke markt en ouder publiek), verspreid aanbod. Beperkte mogelijkheden tot innovatie en (deels) verloederd uitgaansgebied. Het beleid zet in op modernisering en kwaliteitsverbetering van de horecastructuur.

Dit kan gepaard gaan met nieuwvestiging, verplaatsing en schaalvergroting. Uitgegaan wordt van een ruimtelijke scheiding van de avond- en nachthoreca (café/bar, discotheken etc.) en de dag- en avondhoreca (lunchrooms en restaurants). Ten aanzien van dag- en avondhoreca wordt uitgegaan van een versterkte ontwikkeling rond het Gemeenteplein, Lindegracht en Achter de Kerk. Dit wordt ondermeer bereikt door geen restaurants en dergelijke toe te staan buiten het centrum.

3.2.4 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 Rottumerweg (gebiedstoegangsweg categorie A), de Koornbeursweg, Atalantstraat en de Burgemeester Falkenaweg (gebiedstoegangsweg categorie B).

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.

3.2.5 Nota Woonservicezones (2007)

Het integraal beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is uitgewerkt in de Nota Woonservicezone Heerenveen. In deze nota is de wijk Heerenveen-Midden ingedeeld in een woonservicezone samen met De Akkers, Oudeschoot en Mildam.

In de wijk Heerenveen - Midden wonen veel ouderen met een intensieve zorgvraag. Hier is ook een traditionele intramurale instelling gevestigd op het gebied van de ouderenzorg. In Heerenveen-Midden zijn het zorgcentrum Marijke Hiem en het Buurtcentrum 'De Kempenaer' gevestigd. Ook wonen in deze wijk diverse mensen met een verstandelijke handicap, die worden begeleid door Talant.

De Nota Woonservicezones Heerenveen voorziet in de realisering van een voorzieningzone met een MFA in Heerenveen-Midden waarin onder andere de functies van het dienstencentrum worden ondergebracht. Het eveneens in Heerenveen-Midden liggende verzorgingshuis Marijke Hiem voldoet niet meer aan de huidige eisen en zal dus moeten worden aangepast. Hierbij wordt er naar gestreefd om de verzorgingshuiscapaciteit tenminste in stand te houden en te combineren met verpleeghuiscapaciteit. Het nieuwe dan wel gerenoveerde complex zal gaan fungeren als zorgkruispunt.

3.2.6 Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+ (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 kantoorruimte alleen wordt toegestaan waar het ondergeschikt is aan andere vormen van bedrijvigheid. Zelfstandige kantoren zijn daarmee 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 woon-werklocaties en/of kantoren die geschikt zijn voor startende ondernemers of voor kleine bedrijven met een of twee mensen in dienst in de zakelijke dienstverleningssector.

3.2.7 Milieubeleidsplan “Stap nu over” (2008)

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

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

Voor geluid is het uitgangspunt om het huidige geluidsniveau te borgen en gebiedsgericht geluidsruidruimte 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 toeneemen. Bij ruimtelijke plannen dient de gemeente ook rekening te houden met de regelgeving die voortkomt uit de Europese Habitatrichtlijn en de nationale Flora- en Faunawet.

3.2.8 Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, 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 milieurendement. Deze overkoepelende beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen die zijn afgestemd op de veranderende situatie op de woningmarkt en de lange termijn ontwikkelingen. De analyse en de beleidsdoelstellingen vormen vervolgens de basis waarop het huidige woningbouwprogramma is herzien en aangepast.

3.2.9 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 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.

3.2.10 Integrale detailhandelsvisie gemeente Heerenveen 2011

Gelijktijdig met de vaststelling van de Structuurvisie Centrum-Breed heeft de gemeenteraad op 7 maart 2011 ook de Integrale Detailhandelsstructuurvisie 2011 vastgesteld. Deze is tot stand gekomen omdat de ontwikkelingen in de detailhandel zeer dynamisch zijn. De bestaande visie uit 1996 was daarom sterk verouderd en niet meer goed toepasbaar voor vragen uit de markt en om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen.

De integraliteit van deze detailhandelsvisie komt op twee manieren tot uitdrukking: enerzijds beslaat deze visie het hele grondgebied van de gemeente Heerenveen en anderzijds gaat deze visie naast de gebruikelijke "ruimtelijke ontwikkelings" aspecten ook in op zaken die meer op ondernemers zijn gericht. Het gaat dan bijvoorbeeld om samenwerking met ondernemers en het stimuleren van innovatie bij ondernemers.

Het plangebied Heerenveen-Midden valt buiten het kernwinkelgebied en is in het kader van detailhandelsbeleid relevant als aanloopgebied. Dat geldt specifiek voor de burgemeester Falkenaweg. Hierover merkt de detailhandelsvisie op dat historisch gezien in de aanloopstraten diverse functies aanwezig zijn. Deze aanloopstraten worden vaak gekenmerkt door verspreid liggende winkels, die in aantal toenemen naarmate de afstand tot het centrumgebied kleiner is. Deze winkels zijn nodig voor een goed functionerend centrum, want ze maken het aanbod compleet. Belangrijk is dat de winkels in aanloopstraten voornamelijk "doelgericht" worden bezocht. Dit in tegenstelling tot het kernwinkelgebied, waar het bezoekmotief veel meer recreatief winkelen/shoppen is.

In de aanloopgebieden is het logisch en wenselijk dat een gemengd beeld ontstaat van wonen, dienstverlening en (speciale vormen van) detailhandel. Te denken valt aan doelgerichte detailhandelsbranches, waarbij geen of nauwelijks sprake is van combinatiebezoek (bijvoorbeeld muziekinstrumenten, klokkenmaker of bruidsmode). In het bestemmingplan zal per aanloopgebied maatwerk moeten worden geleverd en worden bekeken welke insteek het meest wenselijk is. Bij aanvragen tot vestiging of groei in een aanloopstraat zal altijd de vraag gesteld moeten worden of dit bijdraagt aan de kwaliteit van het gehele centrum.

3.2.11 Beleidsnotitie 'het aanloopgebied in het detailhandelsbeleid' (2012)

Op 17 december 2012 heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie "Het aanloopgebied in het detailhandelsbeleid" vastgesteld. Deze notitie bevat de uitgangspunten voor de bestemmingsregeling voor de detailhandel in de aanloopgebieden en kan gezien worden als een aanvulling op en uitwerking van de Integrale Detailhandelsvisie en de Structuurvisie Centrum-Breed. Ook ten aanzien van horeca worden enkele beleidslijnen nader ingevuld.

Op grond van de beleidsuitspraken in de Structuurvisie Centrum-Breed en de Integrale Detailhandelsvisie moet buiten het kernwinkelgebied terughoudend

worden omgegaan met de uitbreiding van detailhandelsareaal. Anderzijds is ook geconstateerd dat sommige vormen van detailhandel juist aangewezen zijn op de aanloopstraten.

De beleidsnotitie gaat uit van een indeling van de aanloopstraten in drie deelgebieden, te weten: langs de centrumring¹, binnen de centrumring en buiten de centrumring. Voor het onderhavig plangebied is vooral het gebied buiten de centrumring relevant.

De beleidsnotitie staat ten aanzien van de aanloopstraten buiten de centrumring een sterk conserverend beleid voor. Bestaande detailhandelspercelen worden inbestemd en nieuwvestiging wordt uitgesloten. Als de leegstandproblematiek zich hier verder ontwikkelt ligt een aanpak van gericht overleg met eigenaren en gebruikers meer voor de hand dan een planologische verruiming van detailhandelsbestemming. Wel ziet de notitie ruimte voor nieuwe detailhandel als uitoefening van beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Ook met *horeca* dient in deze aanloopstraten terughoudend te worden omgegaan. In het horecabeleid wordt gestreefd naar een concentratie van horeca rond de Vleesmarkt en Koemarkt. Daarnaast is winkelondersteunende horeca in en direct grenzend aan het kernwinkelgebied toegestaan. Voor het overige wordt voor de hier betrokken straten eenzelfde lijn voorgesteld als bij het eerst genoemde aanloopgebied, dus bij afwijking maximaal één restaurantvestiging per straat.

3.2.12 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 m² toegestaan aan gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap- en eindwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. Voor monumenten kan in bijzondere gevallen binnen de bebouwde kom 150 m² worden toegestaan. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is wel toegestaan, maar bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van mantelzorg. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². De afstand ten opzichte van de voorgevel bedraagt ten minste 1 meter.

¹ Als centrumring wordt hier verstaan: KR poststraat, Nieuwstraat, Van Kleffenslaan, Koornbeursweg, Van Dekemalaan, Compagnonsstraat en de Herenwal;

beroepsuitoefening-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

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

3.2.13 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.

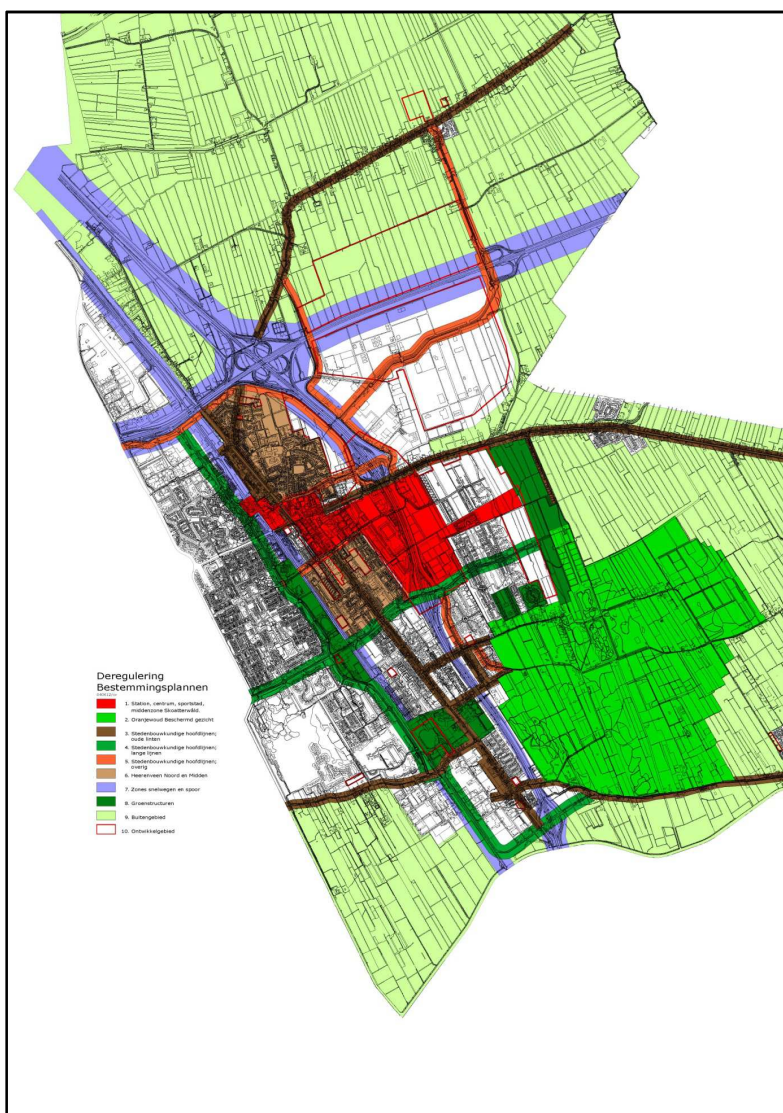
In grote lijnen is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, meer sturing vragen dan gebieden met een 'basiskwaliteit' of waar weinig dynamiek heerst. In het onderscheiden van factoren gaat het in principe om zaken die voor (een belangrijk deel van) de plaats Heerenveen en/of gemeente 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. 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, Atalantastraat, etc.);
- Heerenveen Noord en Midden;

- Zones snelwegen en Spoorlijn;
- Groenstructuren (omgeving oranjewoudflat 'landgoederenzone'), Museum Landgoed;
- Oranjewoud, sportzone ds. Kingweg;
- Buitengebied;

In de hier niet genoemde gebieden is daarentegen sprake van een basiskwaliteit. 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.



Afbeelding 5. Visiekaart deregulering, uitwerking bestemmingsplannen

Voor het welstandsbeleid geldt dat op basis van de hierboven beschreven gebiedsgerichte benadering wordt gedifferentieerd in de mate van welstands-

toezicht. Afhankelijk van de kwaliteit en bijzondere kenmerken van de bebouwing is sprake van “regulier welstandstoezicht” (niveau 1), licht welstandstoezicht (niveau 2) of luw welstandstoezicht (niveau 3).

Insteek is dat per gebied bekeken wordt wat de essentiële kwaliteiten zijn en dat alleen voor deze zaken criteria worden opgesteld. In de opsomming van de bijzondere gebieden is sprake van regulier of welstandstoezicht. In de niet-genoemde gebieden is sprake van luw welstandstoezicht.

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

- Zoveel mogelijk ambtelijk afdoen. Voor veel voorkomende kleine bouwwerken een set standaardcriteria te maken die ambtelijk kunnen worden toegepast;
- De achterkanten worden in lijn met de voorstellen ten aanzien van bestemmingsplannen (bijna) overal losgelaten;
- Aanscherpen excessenregeling;
- Beeldkwaliteitplannen beperken tot essenties;

Het plangebied “Heerenveen-Midden” is volledig aangemerkt als gebied waar sprake is van een bijzondere kwaliteit. Dat geldt zowel voor de inhoud van het bestemmingsplan als voor het niveau van welstand. (welstandsniveau 1). Heerenveen-midden is een wijk die zich -overigens samen met Heerenveen-Noord'- kenmerkt door een wat stedelijker karakter dan de overige woongebieden. Schaal en karakter van de bebouwing is vooral bepalend voor de kwaliteit van het geheel. Een bijzonder element hierin vormen de in principe onbebouwde zijtuinen op de hoeken. In het bestemmingsplan komt deze bijzondere kwaliteit tot uitdrukking in het uitsluiten van bebouwing in de naar het openbaar gebied gekeerde zijtuinen. Voor het overige is de regeling gelijk aan de regeling voor gebieden met een basiskwaliteit.

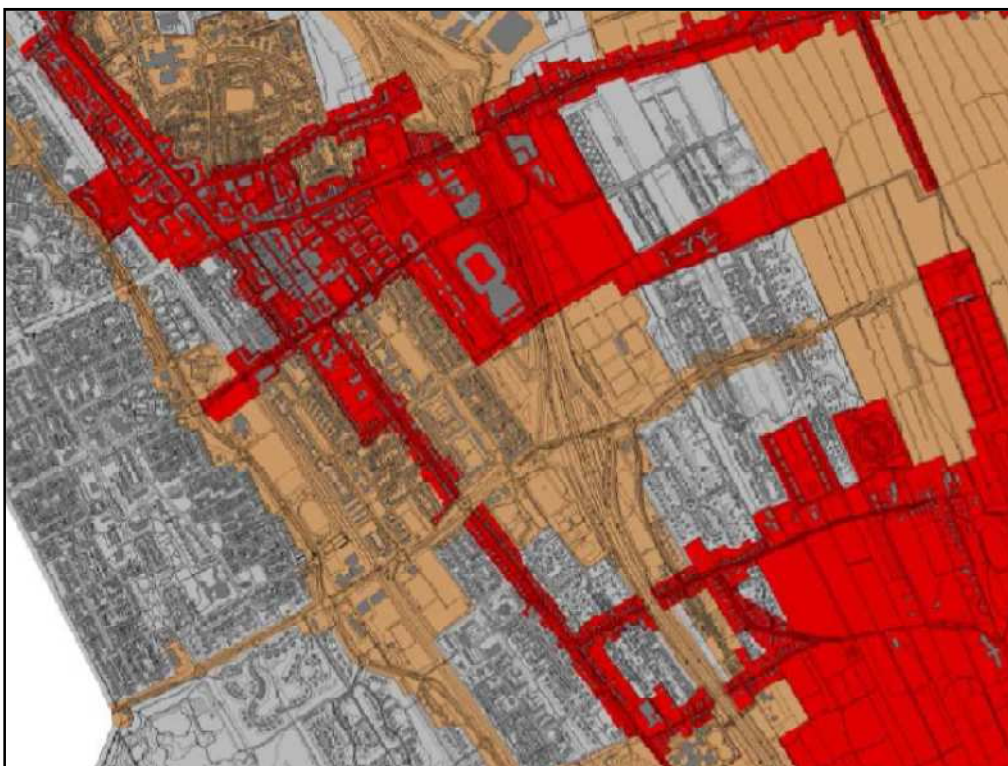
Daarnaast vallen enkele kleinere delen onder de gebiedszones ‘Zones snelwegen en spoorlijn’ en ‘Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten’

De aanduiding ‘*zones snelwegen en spoorlijnen*’ heeft betrekking op representatieve zones langs de grote infrastructuur. Het stedenbouwkundig beleid is hier gericht op neerzetten en het behouden van een herkenbaar bebouwingsbeeld in een bepaalde (grotere) schaal. Voor het bestemmingsplan leidt dat niet tot aanvullende regels.

De aanduiding ‘*Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten*’ ziet op de vanuit de cultuurhistorie en stedenbouwkundige structuur belangrijke dragers met vaak een halfopen tot open bebouwingsbeeld. In het bestemmingsplan wordt het karakter beschermd door bijvoorbeeld sturing van de situering van hoofdgebouwen. In het plangebied vallen de burgemeester Falkenaweg en de Sieger van der Laan onder deze aanduiding.

3.2.14 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is de in afbeelding 4 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



Afbeelding 6. gebiedsindeling en welstandsniveaus (bron: welstandsnota)

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),

Het plangebied valt deels in niveau 1, vooral wat betreft de oude lintstructuren (Burgemeester Falkenaweg) en voor het overige in niveau 2. In de Welstandsnota wordt geconstateerd dat deze oude lintstructuur de historische structuur vormt van waaruit Heerenveen zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Het welstandsbeleid voor de linten is in het algemeen gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. De aanwezige bebouwingskenmerken, de karakteristieke elementen, de overwegend traditionele vormgeving en materialisering moeten worden gerespecteerd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk en provincie moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving. Ook 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

Afgezien van het noordelijke gedeelte van de Burgemeester Falkenaweg, is de wijk Heerenveen-Midden in overwegende mate een woongebied, waarbij wel verspreid maatschappelijke voorzieningen en bedrijven voorkomen. Uitgangspunt is om in het plangebied een goed woon- en leefklimaat te behouden. Daarom zijn alleen die bedrijven toegestaan die in nabijheid van woningen kunnen worden uitgeoefend zonder onevenredige milieuhinder voor de woningen te veroorzaken.

Om te bepalen welke bedrijven hier kunnen worden toegestaan, is gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen aanbevelingen voor gemengde gebieden. Het gaat hier om bedrijven die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 1) of die bouwkundig gescheiden van woningen kunnen worden uitgeoefend (categorie 2). Afhankelijk van de concrete situatie zijn dus bedrijven in categorie 1 of in categorie 1 en 2 toegestaan. Om het bestaande woon- en leefklimaat te behouden zijn bedrijven in categorie 2 echter alleen toegestaan, indien deze bedrijven ook reeds in het geldende bestemmingsplan waren toegestaan.

De benadering geldt behalve voor bedrijven ook voor maatschappelijke voorzieningen. Ook deze zijn ingedeeld in categorie 1 en 2, waarbij categorie 2 alleen is toegestaan, indien dat reeds op grond van het geldende bestemmingsplan was toegestaan. .

4.2.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige functies mogen ondergaan vanwege het wegverkeerslawaai. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. Voor wegen die als 30 km/h-zone zijn aangewezen geldt geen wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Voor de andere delen van het plangebied is - om een indicatie te verkrijgen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai - een akoestisch

onderzoek uitgevoerd². 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. 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.

4.2.3 Railverkeerslawaai

Ten westen 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 is gelijktijdig ook vanwege het railverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat in een strook aan de westzijde 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.

4.2.4 Geluidsgevoelige functies

Behalve woningen zijn er ook andere voorzieningen die door de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig zijn aangemerkt. Het betreft hier de objecten genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder: een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting en een kinderdagverblijf. De nieuwvestiging van één van deze voorzieningen of een uitbreiding daarvan in de richting van de weg of spoorweg kan daarom alleen worden toegestaan, indien de geluidsbelasting van deze voorzieningen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Daarom is de vestiging of uitbreiding hiervan gekoppeld aan een afwijking, waarbij deze afwijking alleen kan worden toegestaan, indien dit niet in strijd komt met de Wet geluidhinder.

4.2.5 Ecologie

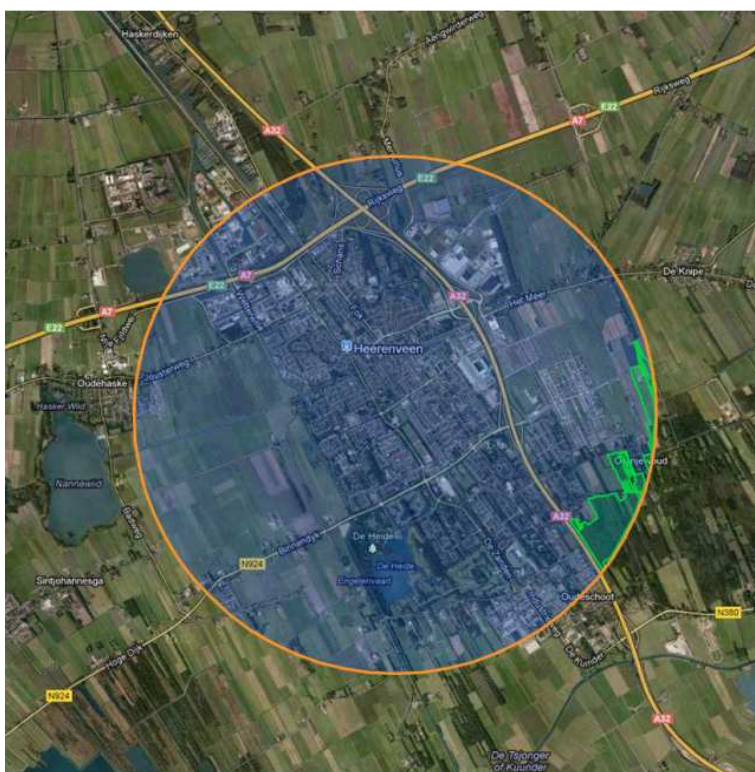
De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones

² Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan Heerenveen-Midden te Heerenveen, Servicebureau De Friese Wouden, Drachten, januari 2011; (bijlage 1)

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 liggen onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend in de 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 7. Fragment atlas beschermde natuurgebieden
(Bron: ministerie van EL&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 ont-heffing 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 nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te

maken. Gelet op het karakter van het gebied (een redelijk intensief bebouwde wijk) zijn er geen aanwijzingen dat zich in het plangebied soorten bevinden die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Dat neemt echter niet weg dat wel moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de Flora- en Faunawet.

4.2.6 Archeologie

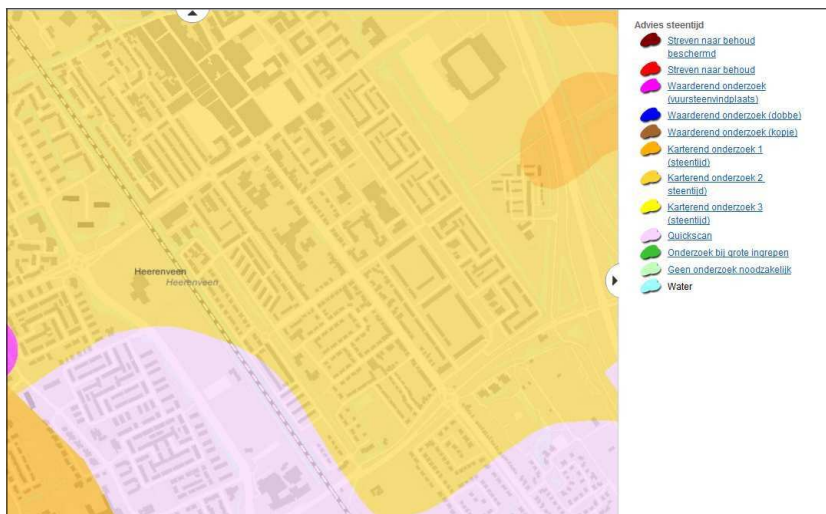
In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Het verdrag van Valletta is verwerkt in de Monumentenwet 1988.

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

Advies Steentijd-Bronstijd

De FAMKE kent voor wat betreft de periode "steentijd - bronstijd" het plangebied hoofdzakelijk de waardering 'karterend onderzoek 2' toe. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden.

Voor een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied is de kwalificatie 'quick-scan' van toepassing. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quick-scan te verrichten. Een quick-scan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is



Afbeelding 8. Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân)

Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek 2 (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd (zie advies 'waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen' en 'waarderend onderzoek dobben'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

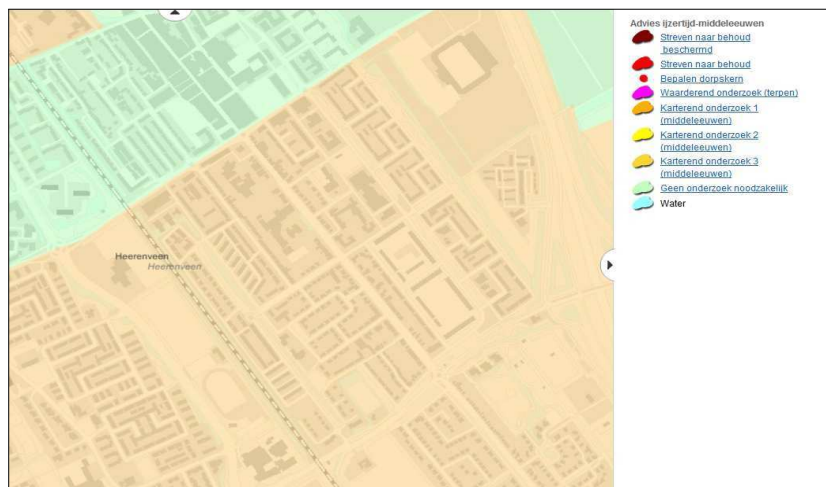
Advies IJzertijd-Middeleeuwen

Ten aanzien van de periode "ijzertijd - middeleeuwen" geldt dat zich hier archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. (waardering 'karterend onderzoek 3') Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen.

Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De FAMKE beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef heeft onderzoek³ gedaan naar de archeologische waarden van Heerenveen - Midden. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd dat in Heerenveen twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn.

³ Een Inventariserend & Waarderend Archeologisch Veldonderzoek, rapport nr. 2008-02/05, Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef, Zuidhorn, maart 2008 (bijlage 3)



Afbeelding 9. fragment FAMKE periode ijzertijd – middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Het onderste niveau is het dekzand dat op een hoogte van circa een 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 verstoring aangekomen 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 ligt bovenin het veen op ongeveer een halve meter beneden NAP (een 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 achten de adviseurs van De Steekproef 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 conform de Monumentenwet 1988, de artikelen 53 en 54.

Gelet op de verplichtingen van de gewijzigde Monumentenwet 1988 behoeft in het plan geen specifieke regeling te worden opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. Het bestemmingsplan maakt namelijk geen ontwikkelingen mogelijk met een groter ruimtebeslag dan 2.500m².

4. 3. Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

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 de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgevonden 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.

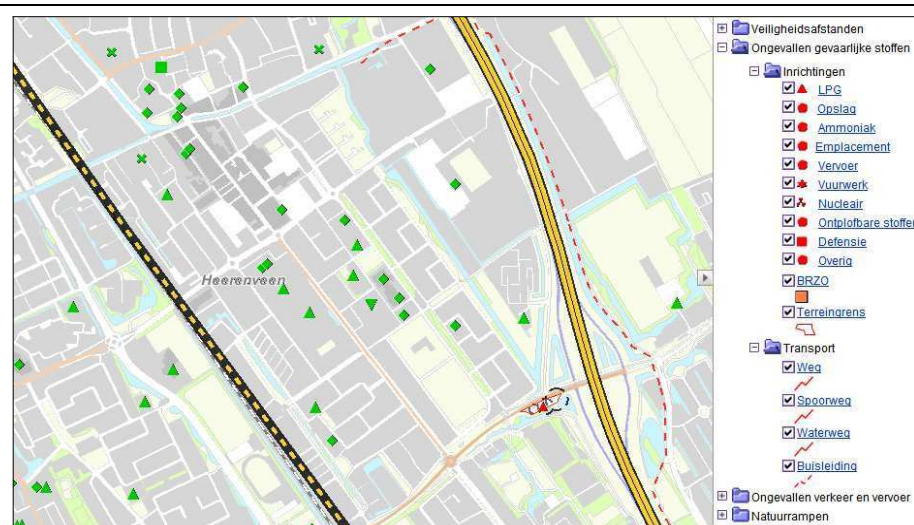
Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen. Voor het PR gelden grenswaarden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

Het GR is de kans dat per jaar 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 dichtheid van de bebouwing staat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang.

Het invloedsgebied is het gebied waarop de groepsrisicobeoordeling van toepassing is en personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens (1% kans op overlijden door een incident).

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moet de gemeente het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, geldt altijd een verantwoordingsplicht. Omdat het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" consoliderend van aard is en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, kan bij de verantwoording worden volstaan met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding, deze verankering van de personendichtheid is noodzakelijk om te voorkomen dat het groepsrisico ongewenst kan toenemen;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.



Afbeelding 10. Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

Ten aanzien van de laatste twee aspecten heeft het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat gesteld om een advies uit te brengen. Dit advies is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt tevens een zakelijk rechtstrook bestemd.

In en nabij het plangebied Heerenveen - Midden zijn de volgende mogelijke risicobronnen aanwezig (zie ook afbeelding 9):

- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A 32);
- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Leeuwarden-Meppel;
- Buisleiding N-500-20-KR-004 met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar;
- LPG Tankstation aan Oranje Nassaulaan.

4.3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg (A 32)

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

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A32 is het PR binnen het plangebied lager dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar (de kans van 1 op 1.000.000). Evenmin is er sprake van saneringssituaties. Uit de rapportage Basisnet Weg blijkt voorts dat het GR langs de A32 ter plaatse van het bestemmingsplan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner is dan de laagst aangegeven waarde van 0,1 keer de oriënterende waarde. Langs dit wegvak is daarom geen relevant GR aanwezig, ook niet bij een

hoge groeiprognoze. Het transport van vloeibare brandstoffen over de A32 is zodanig beperkt, dat de A32 vanuit het Basisnet niet wordt aangewezen als een vervoersroute waarlangs een Plasbrand Aandachts Gebied moet worden ingesteld.

4.3.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

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 zullen langs de baanvakken zones worden aangegeven waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en waar terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten.

Het Basisnet Spoor zal per baanvak de gebruiksruidtes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangeven. De gebruiksruidtes worden uitgedrukt in maximale risico's. Deze zijn gebaseerd op het plaatsgebonden en groepsgebonden risico. In het definitieve basisnet spoor⁴ is het traject Wolvega-Leeuwarden aangeduid als een traject waarbij geen sprake is van een 10^{-6} /jr-contour. Uit het rapport Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006-2010 blijkt bovendien dat het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor incidenteel voorkomt. Dit houdt in dat er langs het spoor geen veiligheidszone wordt ingesteld en dat er geen ruimtelijke beperkingen zijn.

4.3.4 Buisleiding Nederlandse Gasunie

Aan de oostzijde van de A32 en nabij het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie, voor het onder hoge druk transporteren van aardgas. Deze leiding heeft een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De leiding ligt in het algemeen op een afstand van minimaal 175 meter van de woningen in het plangebied. Ten aanzien van aardgastransportleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Dit besluit is begin 2011 in werking getreden.

Op grond van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor kwetsbare objecten wordt het plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} als grenswaarde voor kwetsbare bestemmingen aangehouden. Voor buisleidingen geldt verder dat binnen de inventarisatieafstand het groepsrisico moet worden onderzocht.

Diameter	Druk	Inventarisatieafstand	belemmeringstrook
8 inch	40 bar	95 m	5 m

⁴ brief van de Minister van I&M aan de Tweede Kamer van 15 augustus 2011 (IenM/BSK-2011/94578)

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen van de Gasunie⁵ blijkt dat er bij deze gasleiding geen contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig. Deze contour ligt op de leiding. In zoverre wordt aan de eis van het Bevb voldaan.

Groepsrisico

De kortste afstand tussen het plangebied en de gasleiding overschrijdt de inventarisatieafstand ruimschoots. Daarom hoeft er geen berekening van het groepsrisico plaats te vinden en kan ook een verantwoording achterwege blijven.

4.3.5 LPG Tankstation aan Oranje Nassaulaan.

Aan de Oranje Nassaulaan is een tankstation voor motorbrandstoffen met een afleverinstallatie voor LPG aanwezig. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het tankstation een categorale inrichting, waarvoor standaard-veiligheidsafstanden zijn vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor dit LPG station is tabel 2 uit bijlage 1 van toepassing. Uitgaande van een doorzet van niet meer dan 1.000m³ per jaar, ligt de PR contour van 10⁻⁶/jr voor het plaatsgebonden risico op een afstand van 35 meter van het vulpunt en 15 meter van het ondergrondse reservoir. Binnen deze contouren mag geen (beperkt) kwetsbare bebouwing aanwezig zijn. De bebouwing rond het tankstation ligt echter op een afstand van minimaal 80 meter, dus ruim buiten de PR-contour van het tankstation.

In de omgeving van dit LPG-station zijn circa 40 woningen aanwezig op een afstand van 80 tot 150 meter. Voor deze situatie is een berekening van het groepsrisico gemaakt met behulp van de LPG-risicoberekeningstool, zoals beschikbaar gesteld via de site www.groepsrisico.nl. Bekend is dat de doorzet aan LPG bij dit station circa 300 m³ per jaar is. Er is zowel gerekend met een doorzet van 500 m³ LPG per jaar als met een doorzet van 1.000m³ per jaar. Uit het resultaat van de beide berekeningen blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt.

Een deel van het plangebied ligt binnen de inventarisatieafstand van 150 meter vanaf het vulpunt van het LPG-station. Daardoor dient ook het groepsrisico te worden onderzocht en te worden berekend. Uit de berekeningen opgenomen in bijlage 5 blijkt dat er geen overschrijding plaatsvindt van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Daardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Advies regionale brandweer

De Regionale Brandweer heeft per brief gedateerd 5 augustus 2011 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit advies heeft de Regionale Brandweer geconstateerd dat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft en enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

⁵ Opgenomen als Bijlage 4

- *LPG Tankstation*

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation, met een doorzet van maximaal 999m³. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 150 meter rond dit tankstation. Er is geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, wel moet er nog een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. De brandweer verwacht geen knelpunten ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

- *het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Er geldt voor de A 32 ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen een toetsingsafstand van 200 m. Deze zone loopt alleen in het meest zuidoostelijke gedeelte over het plangebied heen en leidt verder niet tot knelpunten. Over de spoorlijn vindt in principe geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen.

- *Aanpassing risicokaart*

De brandweer wijst er op dat wanneer er woningen gebouwd gaan worden op de plaats waar nu nog twee scholen staan, de risicokaart aangepast moet worden. Het bevoegd gezag is hiertoe verplicht binnen 6 maanden na de feitelijke wijziging.

- *Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

De brandweer Heerenveen heeft aangegeven dat er ten aanzien van de bestrijdbaarheid geen knelpunten worden verwacht. Thans is de aanwezigheid van secundair bluswater een aandachtspunt, maar dat wordt in het najaar van 2011 opgelost door de aanschaf van een DLS blussysteem. Binnen de verschillende invloedsgebieden komen verder geen grote groepen verminderd zelfredzame personen voor.

- *Adviezen*

Daarnaast heeft de Regionale Brandweer de volgende adviezen uitgebracht:

- Een verantwoording van het groepsrisico op te stellen;
- Het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de verbeelding aan te geven (o.a. als signaleringsfunctie naar toekomstige ontwikkelingen);
- Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid binnen wro-zone 1, de risicokaart aan te passen aan de nieuwe situatie.

4.3.6 Verantwoording groepsrisico

De verantwoording richt zich op de volgende aspecten:

- de personendichtheid in het invloedsgebied;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Personendichtheden

Vanwege het consoliderend karakter van dit bestemmingsplan blijven de persoonlijkheden in de toekomst ongewijzigd.

Bestrijding en beperking van rampen

De Regionale Brandweer heeft in haar advies aangegeven dat er in het plangebied voldoende primair bluswater voorhanden is. Ook is er voldoende secundair en tertiair bluswater. In de omgeving van Heidewoud en het onderkomen van scouting is echter onvoldoende primair bluswater. Ook de bereikbaarheid van bluswater is een aandachtspunt. De afstand van een opstelplaats naar open water mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Langs de snelweg is bovendien geen blusvoorziening aanwezig. De brandweer is dan ook afhankelijk van de 1.500 liter bluswater in de tankautospuiter. Dat is voldoende voor een personenauto, maar bestrijding van een vrachtwagen of tank met gevaarlijke stoffen is niet mogelijk.

De opkomsttijd bedraagt 12 minuten. Dit voldoet niet aan de normen in het Besluit Veiligheidsregio's, te weten 6-8 minuten. De lokale brandweer geeft aan dat de landelijk vastgestelde vereiste opkomsttijd in vrijwel heel Friesland niet wordt gehaald. Daarom bereidt het regionale bestuur momenteel een besluit voor dat een afwijking van de wettelijke norm voorstelt. Het besluit houdt in dat in Friesland (uitgezonderd de stad Leeuwarden) 1 ½ keer de wettelijk toegestane norm wordt geaccepteerd, met als voorwaarde dat geïnvesteerd wordt in compenserende maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit 'Brandveilig Leven' (een afgeleide van community safety), waarbij focus op brandpreventie in alle lagen van de samenleving wordt gelegd (onderwijs op scholen, voorlichting, oefenen van de brandweer met organisaties, actieve rol BHV, etc.). Het concept Brandveilig Leven krijgt voor Heerenveen nadere uitwerking en borging via het Brandweerbeleidsplan.

Zelfredzaamheid in het invloedsgebied

Binnen het invloedsgebied komen geen functies voor met verminderd zelfredzame personen: Verder is binnen het invloedsgebied geen hoogbouw aanwezig. Het betreft woningen in één of twee bouwlagen met een kap. Ook heeft het gebied vluchtwegen in meerdere richtingen, die deels van de risicobron afliggen.

Conclusie

De gemeente oordeelt mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico. Er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht op basis van de volgende gronden:

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

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.



Afbeelding 12. Fragment Watertoetskaart (Bron: www.dewatertoets.nl)

Hoofdwatergangen

In het plangebied liggen een aantal hoofdwatergangen met een belangrijke aan- en afvoerfunctie. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met Wetterskip worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.

4. 5. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gel-

den 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 te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van niet-in-betekende-mate, zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur.

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

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat in algemene zin in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Ter plaatse van de volgende percelen is substantiële bodemverontreiniging aangetoond, veelal veroorzaakt door (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse:

- Burg. Falkenaweg 12-14 (zware metalen en olie-componenten);
- Burg. Falkenaweg 24-26 (olie-componenten);
- Burg. Falkenaweg 36 (zware metalen);
- Burg. Falkenaweg 46 (olie-componenten);
- Kempenaersingel 2 (olie-componenten);
- Mr. H. Binnertstraat 2 (olie-componenten);
- Oude Molenweg 9 (olie-componenten);
- Antillenstraat/van Lidtstraat (zware metalen);
- J. Maneslaan 35-37 (olie-componenten)

De verontreinigingen ter plaatse van enkele van deze percelen zijn inmiddels (deels) gesaneerd.

In de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2010 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat de bodem in het onderhavige bestem-

mingsplangebied, op de kaart als zone “Wonen” of “landbouw/natuur” is aangeduid, niet of nauwelijks is verontreinigd

In het kader van het Landsdekkend Beeld zijn op basis van (historische) activiteiten potentieel verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging geïnventariseerd. Ook binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn diverse locaties onderscheiden. Verspreid binnen het gebied en met name langs de Burg. Falkenaweg is sprake van enkele (voormalige) tankstations dan wel olietanks. Door middel van een landelijk proces van prioritering/segmentering en onderzoek zullen de spoedeisende saneringslocaties in beeld worden gebracht. Dergelijke locaties zullen op basis van een landelijke saneringsdoelstelling voor 2015 gesaneerd dan wel beheerst dienen te zijn.

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 elders binnen het plangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt ondermeer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing. Ook onroerend goed transacties en herstructurering/revitalisering (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 en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader.

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 verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie, gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundig-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. 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 wel 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.

5. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is ook om de functionele hoofdstructuur van het plangebied te consolideren. De bestaande ruimtelijke indeling van de wijk 'Heerenveen-Midden' en dan hoofdzakelijk de indeling in de woongebieden enerzijds en de werk- en winkelgebieden anderzijds blijft in dit bestemmingsplan ongewijzigd. Binnen de werk- en winkelgebieden wordt gestreefd naar een zo ruim mogelijke uitwisseling van functies, e.e.a. binnen de randvoorwaarden bepaald door het (gemeentelijk) beleid en de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt in principe daarom geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Daartoe wordt het aantal woningen in het bestemmingsplan vastgelegd. Het toevoegen van extra woningen is wel een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie. Het bestemmingsplan voorziet voor die gevallen in de mogelijkheid het bestemmingsplan aan te passen. Deze bevoegdheid komt toe aan burgemeester en wethouders.

Binnen de overwegende woongebieden is verder geen ruimte om de woonfunctie te vervangen door een niet-woonfunctie. Hierop geldt een uitzondering voor beroepsuitoefening-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstreking. Daarbij is wel een voorwaarde dat deze functies

ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Tegelijkertijd wil het bestemmingsplan ook de ruimte bieden om de bestaande woningen uit te breiden of te verbeteren.

Ten aanzien van de niet-woonfuncties (bedrijven, winkels en maatschappelijk) wordt binnen de vastgestelde beleidskaders en randvoorwaarden die nodig zijn voor een goed woon- en leefklimaat gestreefd naar een maximale uitwisseling van deze functies.

Bestaande bedrijven worden inbestemd. In de lintstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg is sprake van een gemengd patroon waarbij de afstand tussen woningen en bedrijven vaak beperkt is. De toelaatbaarheid van bedrijven is daarom beperkt tot die bedrijven die volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' in gemend gebied aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend. Dit betreft over het algemeen kantoren of andere dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven vallen in categorie 1 van de VNG-lijst. Voor bestaande bedrijven in een hogere regeling is maatwerk toegepast.

Afhankelijk van de situatie zijn ook bedrijven toegestaan die vallen in categorie 2 van de VNG-lijst. Het betreft hier bedrijven zoals kleine drukkerijen, aannemersbedrijven en cateringsbedrijven. Voorwaarden daarvoor is wel dat reeds in het geldende bestemmingsplan bedrijven in deze milieucategorie zijn toegestaan en dat eventuele woningen bouwkundig zijn gescheiden. Bedrijfswoningen zijn hier wel toegestaan.

Bedrijven mogen worden uitgewisseld met maatschappelijke functies welke zijn ingedeeld in dezelfde milieucategorie. Om een goed woon- en leefklimaat voor de aanpandige woonfunctie te behouden, is ook voor de functie maatschappelijk een nadere differentiatie aangebracht. Immers onder dit verzamelbegrip valt een groot aantal voorzieningen waarbij zich verschillende effecten op het woon- en leefklimaat kunnen voordoen. Net zo als dat voor bedrijven gebruikelijk is, zijn de maatschappelijke voorzieningen daarom ingedeeld in categorieën. Deze is gebaseerd op de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering". Standaard zijn alleen maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 zoals praktijkruimten, kantoorfuncties ten behoeve van maatschappelijke instellingen en ateliers toegestaan. In uitzonderingssituaties zijn ook maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 zoals scholen en kinderopvang toegestaan.

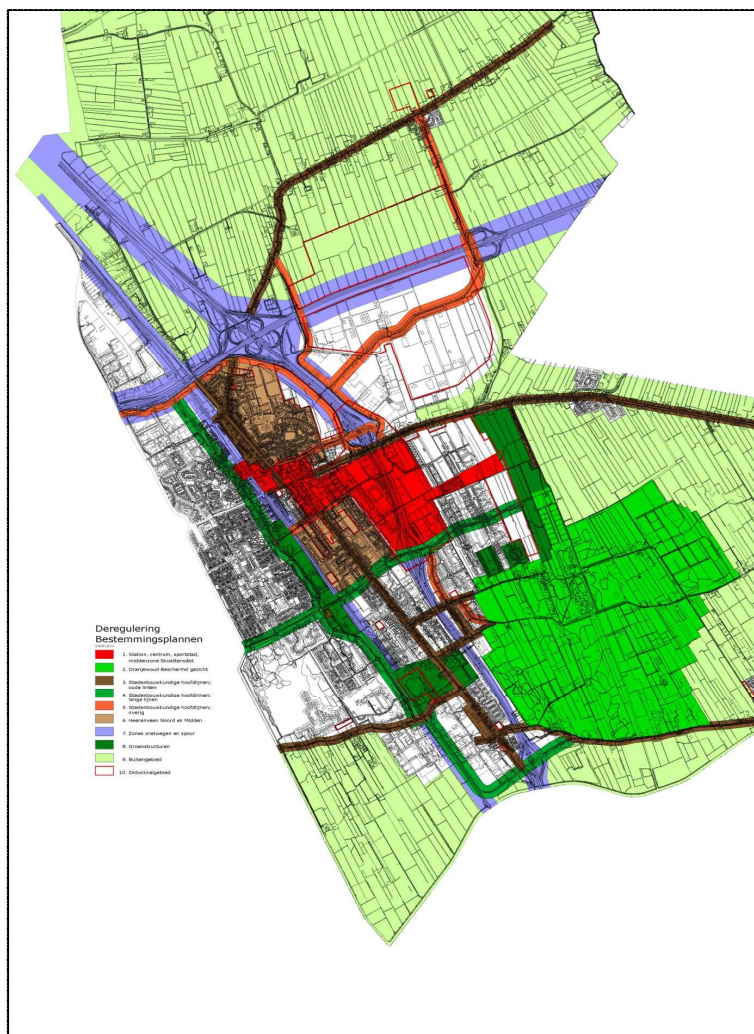
Detailhandel komt alleen voor in enkele panden langs de burgemeester Falkenaweg. Bestaande winkels worden inbestemd, maar binnen de kaders van het gemeentelijk beleid is nieuwvestiging niet mogelijk. Nieuwvestiging van 'kleinschalige detailhandel' is wel toegestaan binnen de aanloopstraten (noordelijk gedeelte van de burgemeester Falkenaweg) als onderdeel van beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Maatschappelijke voorzieningen komen verspreid door het plangebied voor. Voor zover deze zijn gelegen in de zakenpanden langs het noordelijke gedeelte van de Burgemeester Falkenaweg mogen deze ook worden uitgewisseld met bedrijven in categorie 1. Deze uitwisseling geldt niet voor de

maatschappelijke voorzieningen die in de woongebieden liggen. Daar zou een uitwisseling met een bedrijfsfunctie te veel afbreuk doen aan het woonkarakter. Bij het vrijkomen van deze panden en waar een nieuwe maatschappelijke functie niet haalbaar is, ligt het invullen met een woonfunctie het meest voor de hand. Bijzondere vormen van maatschappelijke voorzieningen betreffen de begraafplaats aan de Rottumerweg en de zorgvoorziening Marijkehiem. Deze voorzieningen worden specifiek inbestemd.

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. Bij deze benadering wordt het grondgebied van de gemeente opgedeeld naar het niveau van de ruimtelijke kwaliteit. Deze indeling is aangegeven op een visiekaart die als bijlage bij het raadsbesluit behoort.



Afbeelding 13. Visiekaart deregulering uitwerking bestemmingsplannen

Het onderhavig plangebied is daarbij volledig aangemerkt als gebied waarin sprake is van een bijzondere kwaliteit. Dat geldt zowel voor de inhoud van het bestemmingsplan als voor het niveau van welstand. (welstandsniveau 1). Heerenveen-midden is een wijk die zich - overigens samen met Heerenveen-Noord' kenmerkt door een wat stedelijker karakter dan de overige woongebieden. Schaal en karakter van de bebouwing is vooral bepalend voor de kwaliteit van het geheel. Een bijzonder element hierin vormen de in principe onbebouwde zijtuinen op de hoeken.

In het gehele plangebied is daarom bebouwing in de zijtuinen uitgesloten. Dit draagt bij aan de hogere ruimtelijke kwaliteit in Heerenveen-Midden. Uitgangspunt is om deze waarde te behouden. Erfbebouwing moet behalve op 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan, tevens gebouwd worden in lijn of achter de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel.

Stedenbouwkundige hoofdlijnen: Oude linten

Uitgangspunt in deze zone is het behoud van de karakteristieke elementen van de lintbebouwing. Dit geldt behalve voor de Burgemeester Falkenaweg ook voor de Sieger van der Laanstraat. Om deze karakteristieke elementen te behouden, bevat het bestemmingsplan enkele aanvullende bouwregels:

- half-open bebouwingsbeeld: minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afwisseling in kapvormen: een gebouw moet worden voorzien van een mansardekap, (afgeknot) schilddak of zadeldak;
- maximale breedte van het hoofdgebouw van 12 meter;

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

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. 1. Plansystematiek en bestemmingsmethodiek

6.1.1 Algemeen

Bestemmingsplannen behoren op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Nieuwe bestemmingsplannen dienen met toepassing van de wettelijk verplichte Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) te worden vervaardigd. Deze standaarden zijn met een ministeriele regeling gekoppeld aan de Wro. Toepassing van de SVBP 2008 zorgt er voor dat nieuwe bestemmingsplannen alle 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.

6.1.2 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 2008. 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.

6.1.3 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 3.4.2.).

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 gebied” en “bijbehorende bouwwerken” zijn in overeenstemming met het Bor.

Vergunningvrij bouwen (Bijlage II Bor)

De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn zo vormgegeven dat ze minimaal dezelfde bouwruimte bieden als wat onder alle omstandigheden vergunningvrij is toegelaten. Daarmee wordt voorkomen dat de bouwregels van het bestemmingsplan de bouw op een bepaalde plaats niet toelaten, terwijl op de plaats wel vergunningsvrij kan worden gebouwd.

6. 2. Toelichting planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende digitale verbeelding of de analoge verbeelding (papieren plankaart) waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.
In deze paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor worden verschillen van mening over de wijze waarop de begrippen moeten worden geïnterpreteerd zoveel mogelijk voorkomen. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde. Van enkele in het ons land veel voorkomende begrippen, zijn de wettelijk in de SVBP 2008 voorgeschreven defintiebepalingen gebruikt. Deze sluiten niet altijd aan bij wat in oudere bestemmingsplan gebruikelijk was. Bovendien zijn ook enkele nieuwe begrippen geïntroduceerd die vooheen in onze bestemmingsplannen niet worden gehanteerd.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Met dit artikel wordt verschil van mening over de wijze waarop wordt gemeten zoveel mogelijk voorkomen. Ook hier geldt dat enkele bepalingen wettelijk voorgeschreven zijn op grond van de SVBP 2008.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding, bevat hoofdstuk 2 een nadere regeling. Als op de plankaart een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen de bouwgrenzen dienen te worden opgericht. Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2008 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- afwijking van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- afwijking van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hierna worden de diverse bestemmingsregels kort toegelicht.

Bedrijf-Nutsvoorzieningen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de nutsvoorzieningen die op verschillende plaatsen in het plangebied voorkomen. Het betreft daarbij de voorzieningen zoals die in artikel 1 sub 43 worden omschreven. Behalve voorzieningen voor de gas-, water- en electriciteitsverdeling gaat het daarbij ook om zaken als rioolgemalen of voorzieningen voor de telecommunicatie.

De grenzen van deze bestemming worden bepaald door de eigendomsgrenzen van het nutsbedrijf. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter om het dergelijke voorzieningen afdoende te kunnen afschermen. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5 m. Om situaties die in strijd zijn met de Wet Geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, te voorkomen is geregeld dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten.

Gemengd (artikel 4)

Deze gebiedsbestemming 'Gemengd' is een verzamelbestemming die van toepassing is op alle percelen waar ingevolge dit bestemmingsplan meerdere functies mogen worden gevestigd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het streven van de gemeenteraad naar flexibele en globale bestemmingsplannen. Voordeel hiervan is dat bij functiewijzigingen geen planologische procedure behoeft te worden doorlopen. Randvoorwaarden voor deze functie-uitwisselingen worden gevormd door het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van detailhandel) en de milieuhygiëne. Uitgangspunt daarbij is bovendien dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen verslechtering mag optreden in de milieusituatie. De bestemming "Gemengd" heeft vooral betrekking op de winkel- en zakenpanden langs de Burgemeester Falkenaweg, maar ook elders in het plangebied komt deze bestemming voor.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in milieucategorie 1 of – afhankelijk van de situatie ook bedrijven in milieucategorie 2;
- detailhandel (alleen indien aanwezig);
- maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1 – afhankelijk van de situatie ook bedrijven in milieucategorie 2;
- horeca (indien aanwezig);
- wonen (tenzij dat vanwege de milieucategorie is uitgesloten);

Per bouwperceel is meestal één woning toegestaan. Dat kan een bedrijfswoning zijn, maar dat hoeft niet. Bij afwijking kunnen meer woningen worden toegestaan. Een uitzondering is gemaakt wanneer ter plekke ook bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan. In dat geval is wel een bedrijfswoning toegestaan

De aard van de bedrijvigheid is overal het algemeen beperkt tot categorie 1. (zie ook paragraaf 5.1). Alleen indien dat op grond van het geldende bestemmingsplan al was toegestaan en dat niet ten koste gaan van het woon- en leefmilieu, zijn ook bedrijven in categorie 2 toegestaan. Dat is ook het geval indien er sprake is van bestaande bedrijven in categorie 2.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is tevens detailhandel toegestaan indien daar in de bestaande situatie al sprake van is. E.e.a. is tot uitdrukking gebracht door bestaande detailhandel op de verbeelding te voorzien van de aanduiding 'detailhandel' en in de regels op te nemen dat detailhandel alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Nieuwvestiging van detailhandel is alleen mogelijk in de vorm van kleinschalige detailhandel als onderdeel van beroepsuitoefening-aan-huis.

In de bijlage bij de regels is een lijst gevoegd met bedrijven die ter plekke zijn toegestaan. Hoewel deze lijst in principe limitatief is, kan zich de situatie voordoen dat een bedrijf niet genoemd staat op de lijst, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijk is stellen met een bedrijf dat wel op de lijst staat. Om hieraan tegemoet te komen, biedt het bestemmingsplan voor dergelijke situaties een afwijkingmogelijkheid.

De bouwregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de bestaande feitelijke situatie. Dat geldt voor de ligging van het bouwvlak, het eventuele bebouwingspercentage en de goot-en/of bouwhoogte. Binnen het gebied dat onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige hoofdlijnen gelden aanvullende regels om de waardevolle elementen te waarborgen. Dat geldt vooral voor enkele panden langs de Burgemeester Falkenaweg, zoals de verplichte kapvorm.

Groen (artikel 5)

Deze bestemming 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 zaken zoals plantsoentjes, speelterreintjes, trapveldjes en vergelijkbare onderdelen van de openbare ruimte. Ook de groene zones langs de randen van de wijk vallen onder deze bestemming, voor zover deze gronden niet onder de verkeersbestemming vallen.

Doel van de bestemming is het beschermen van groene, onbebouwde functie van deze gronden. Daarom is bebouwing uitgesloten. Wel biedt deze bestemming ruimte om de groen functie ruimt in te vullen: beplanting en bebossing, groenvoorzieningen (gras, struiken, perken e.d. kan worden verstaan) speelplaatsen, voet- en fietspaden.

In derde plaats vallen waterpartijen die geen betekenis hebben voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit onder deze bestemming.

Om het groene karakter van deze gebieden zoveel mogelijk te behouden, zijn gebouwen uitgesloten en mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn

dan 1 meter. Om het plaatsen van speeltoestellen niet onmogelijk te maken, is de bouwhoogte van andere bouwwerken bepaald op maximaal 5 meter.

Maatschappelijk (artikel 6)

Deze bestemming “Maatschappelijk” regelt de plaats-, wijk- en buurtgebonden voorzieningen in het plangebied, zoals de scholen, de kerken en de medische voorzieningen. Deze bestemming gaat uit van een vrije uitwisselbaarheid van deze maatschappelijke functies, maar biedt geen ruimte voor een uitwisseling met andere functies.

Alle percelen die voorzien zijn van de bestemming “Maatschappelijk” mogen worden gebruikt voor de volgende functies:

- onderwijs;
- religieuze voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- overheidsdoeleinden;
- kinderopvang.

Voor deze benadering is gekozen om snel en flexibel te kunnen inspelen op het vrijkomen van gebouwen met een maatschappelijke functie alsmede om een combinatie van functies in dergelijke gebouwen mogelijk te maken. Deze benadering spoot ook met het raadsbesluit van 11 juni 2012

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

De situering van het bouwvlak is ontleend aan het geldende bestemmingsplan. Ook bij het bepalen de maximale goot- en/of bouwhoogte is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.

Een deel van de bouwvlakken ligt in de geluidszone van Rijksweg 32. Voor zover ten opzichte van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om nieuwvestiging van geluidsgevoelige functies (zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijf) toe te staan, is dit alleen mogelijk nadat op grond van de Wet Geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld, hetzij voorafgaande aan de vaststelling van het plan, hetzij door middel van een binnenlandse afwijking.

Hergebruik voor andere functies

Het bestemmingsplan houdt rekening met de situatie waarin de functies van het gebouw wordt beëindigd. Voor het geval binnen de bestaande bestemming geen nieuwe functie kan worden gevonden, kan de bestemming door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in ‘Wonen-1’, ‘Wonen-2’ of ‘Wonen-Woongebouw’ Voor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden:

- een toename van het aantal woningen moet passen in het woningbouwprogramma;
- de geluidsbelasting moet voldoen aan de normen van de Wet Geluidhinder.
- geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld e.d.;
- maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Maatschappelijk-begraafplaats (artikel 7)

De bestemming 'Maatschappelijk-begraafplaats' regelt de begraafplaats aan de Rottumerweg. Behalve voor een begraafplaats zijn deze gronden ook aangewezen voor groenvoorzieningen, een bedrijfswoning en gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer. In deze bestemmingsregels zijn alleen de meest noodzakelijke regels opgenomen.

De plaats van de gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud is niet vastgelegd, is er alleen een maximale oppervlaktemaat van 100m² opgenomen alsmede een maximale hoogtemaat van 4m. De plaats van de bedrijfswoning is wel vastgelegd, de oppervlakte van de bedrijfswoning niet.

Maatschappelijk-zorgcentrum (artikel 8)

Het bestaande verzorgingstehuis 'Marijke Hiem' op de hoek van de burgemeester Falkenaweg en de Jan Mankeslaan is in het plan onder de bestemming 'Maatschappelijk-zorgcentrum' opgenomen. Dit vanwege de 'verzorgende functie' van het complex. Behalve een woon/zorgfunctie voor haar bewoners, heeft het centrum ook een maatschappelijke functie voor de buurt en de wijk. Binnen deze bestemming zijn daarom ook verschillende functies toegelaten, zoals zorgwoningen, zelfstandige woningen en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee biedt het bestemmingsplan een ruim kader voor het vervullen van de zorgfunctie. Het aantal zorgwoningen is in het bestemmingsplan niet gelimiteerd. Het aantal 'zelfstandige' woningen is wel op een maximum gesteld. Daarom worden 'zorgwoningen' en 'zelfstandige woningen' ook apart in de bestemmingsomschrijving genoemd.

Gebouwen en overkappingen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De situering van het bouwplan en de maximale goot- en bouwhoogte zijn zoveel mogelijk ontleend aan het geldende bestemmingsplan. Kleinere gebouwtjes en overkappingen zoals bijvoorbeeld fietsenstallingen mogen tot een gezamenlijke oppervlakte van 25m² en een hoogte van 3,5 m ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Recreatie-Volkstuinen (artikel 9)

Het volkstuinencomplex wordt geregeld met de bestemming "Recreatie-Volkstuinen". De bouwregels bieden de mogelijkheid om per volkstuinen enkele kleine bouwwerkjes te realiseren. De gezamenlijke oppervlakte van be-

bouwing per volkstuin mag niet meer dan 10m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt.

Verkeer (artikel 10), Verkeer-railverkeer (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 hier ligt het accent op de verblijfsfunctie. Gebouwen zijn uitgesloten. Bouwwerken zijn wel toegestaan. Er is verder een aparte bestemming ‘Verkeer-railverkeer’ voor de spoorlijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Water (artikel 13)

De bestemming “Water” is toegekend aan die gronden waarvan het vanuit waterhuishoudkundig of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk c.q. noodzakelijk is dat dit gebruik 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.

Wonen-1 (artikel 14), Wonen-2 (artikel 15), Wonen-lintbebouwing 2 (artikel 16) en Wonen-woongebouw (artikel 17)

Deze vier bestemmingen hebben betrekking op de belangrijkste functie in het plangebied en regelen de woonfunctie in het plangebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier verschillende situaties. Dit onderscheid hangt samen met de indeling van de wijk volgens de gebiedsvisie, zoals behorend bij het raadsbesluit deregulering 11 juni 2012.

De bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ hebben betrekking op grondgebonden woningen buiten de stedenbouwkundige hoofdlijnen, waarbij Wonen-1 ziet op woningen van één laag met kap en Wonen-2 op woningen van twee lagen met kap.

De bestemming ‘Wonen-Lintbebouwing-2’ regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen in het lint langs de Burgemeester Falkenaweg en de Sieger van der Laanstraat.

De bestemming ‘Wonen-Woongebouw’ heeft betrekking op gestapelde woningen en appartementengebouwen.

Wonen-1, Wonen-2

Deze beide bestemmingen hebben betrekking op de gebieden waarin sprake is van een basiskwaliteit. Uitgangspunt is om in deze gebiedsbestemmingen zoveel mogelijk ruimte voor bouwinitiatieven te bieden voor zover deze passen binnen datgene wat stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar is.

Binnen deze beide bestemmingen is daarom een systematiek gehanteerd waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. 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 tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Voor deze bestemmingen is sprake van een standaardmaatvoering: de maximale goothoogte bedraagt 4 m ('wonen-1') respectievelijk 6 m ('wonen-2') en de dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden. De hier genoemde maten zijn daarom niet op verbeelding aangegeven. De regeling ten aanzien van de minimale dakhelling houdt in dat hoofdgebouwen van een kap moeten worden voorzien. Afwijkingen ten opzichte van het algemene bebouwingsbeeld zijn niet wenselijk zijn en daarom worden geen incidentele extra bouwlagen, geen afwijkende kapvormen en geen platte daken toegestaan. Uitzondering hierop zijn de woningen die projectmatig met een plat dak zijn opgeleverd. Deze woningen zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Wonen-Lintbebouwing 2;

Zoals in hoofdstuk 6.4 is opgemerkt, bevat het bestemmingsplan aanvullende regels om de bijzondere kwaliteit van de oude bebouwingslinten als burgemeester Falkenaweg en de Sieger van der Laanstraat te waarborgen. Deze kwaliteit komt tot uitdrukking in het (half-)open bebouwingsbeeld en grotendeels één of twee bouwlagen met kap, variatie in kapvormen en relatief smalle en diepe woningen. In de bestemming is dit beeld vertaald in bouwregels.

Deze leggen voor het hoofdgebouw de gevelbreedte vast op maximaal 12 meter, de diepte van het hoofdgebouw op 15 meter alsmede een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van drie meter. De afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet overal ten minste drie meter. Daarom is in de regels opgenomen dat wanneer de afstand minder bedraagt dan drie meter (bijvoorbeeld wanneer er tot op de perceelsgrens is gebouwd), uitgegaan kan worden van de bestaande afstand. De variatie in kapvormen komt tot uitdrukking in het toestaan van verschillende kapvormen, met elk een minimum en een maximum dakhelling. Verder bedraagt de goothoogte ten hoogste 6 meter.

Bij het toekennen van de bouwvlakken zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- per woning is een individueel bouwvlak toegekend, tenzij de afstand tussen twee woningen minder bedraagt dan acht meter, in dat geval zijn meerdere woningen in één bouwvlak samengevoegd;
- het bouwvlak is in principe aan weerszijden van de woningen drie meter breder dan de bestaande woning en wordt in principe beëindigd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

- het bouwvlak is maximaal 15 meter diep;
- per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aangegeven aantal woningen.

Wonen-Woongebouw

Incidenteel komt in het plangebied gestapelde bouw voor. Hierop ziet de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. De maximale bouwhoogte verschilt per locatie. De aangegeven bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie. is daarom wel per perceel op de verbeelding aangegeven. Om een ongewenste toename van het aantal woningen te voorkomen, wordt per bouwvlak ook het aantal woningen aangegeven. Dit aantal mag niet overschreven worden. In het bestemmingsplan is ook een regeling opgenomen om bestaande bedrijfsruimten op de begane grond een woonfunctie toe te kennen.

Bijbehorende bouwwerken

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

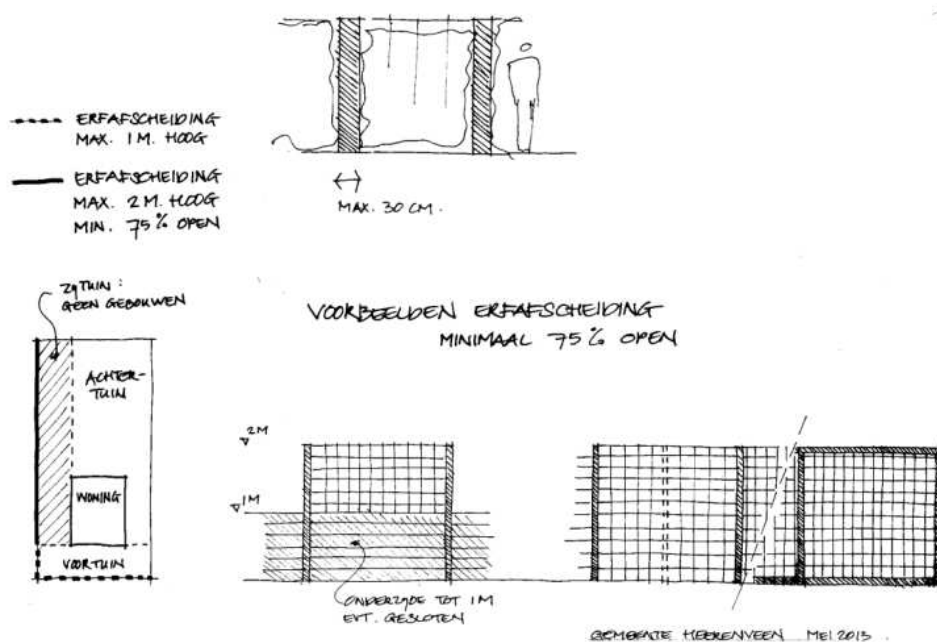
- een maximale oppervlakte van 50m² (voor vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen en hoekwoningen: 100m²);
- een maximale goothoogte van 3,5 m;
- een maximale dakhelling van 60 graden; er geldt geen minimale dakhelling en dat houdt in bijbehorende bouwwerken van een plat dak mogen worden voorzien;
- ten minste 1 meter achter de voorgevel;
- binnen de bestemming 'Wonen-1' en 'Wonen-2' moeten bijbehorende bouwwerken in een bouwvlak worden gebouwd. Bebouwing in de naar het openbaar gebied gekeerde zijtuin is hier niet mogelijk gemaakt. (zie paragraaf 5.4)
- binnen de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing-2' mogen geen bijbehorende bouwwerken in de zijtuin worden gebouwd (één meter achter de voorgevel en achter of in lijn met de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel) ;

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. Voor erf- en terreinafscheidingen die gebouwd worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan en daarbij hoger zijn dan 1 meter (aanvullende) welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de (nieuwe) Welstandsnota.

Op grond van deze criteria zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter alleen toegestaan voorzover gebouwd achter de naar het openbaar gebied ge-

keerde (zij)gevels van het hoofdgebouwd of indien deze 'transparant' worden uitgevoerd. Kortweg komen deze criteria er op neer dat ten minste 75% van de lengte moet bestaan uit enigszins doorzichtig of transparant materiaal, zoals gaaswerk of daarmee gelijk te stellen materiaal en waarbij de niet doorzichtige delen niet breder mogen zijn dan 0,3 m per onderdeel, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 14. Voorbeelden transparante schuttingen

Relatie met vergunningvrij bouwen (Bijlage II BOR)

In bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen een categorie bouwwerken die onder alle omstandigheden vergunningsvrij zijn (art. 2) en een categorie die vergunningsvrij is indien het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan (art 3). De inhoudelijke regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels van het vergunningvrij bouwen. De bouwregels voor de bijbehorende bouwwerken zijn namelijk zo vormgegeven dat ze ruimer zijn dan vergunningvrij is toegelaten. Dit is een uitvloeisel van de voor/achterkantbenadering. 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 wel ruimer dan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Dat leidt echter niet tot een problematische situatie, omdat de categorie van artikel 3 alleen vergunningvrij is, indien de bouwwerken passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Dat heeft als consequentie dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die passen binnen de bouwregels meestal geen omgevingsvergunning nodig

zal zijn. Voor bebouwing in zijtuinen is echter altijd een omgevingsvergunning nodig.

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Binnen de woonbestemmingen is in beperkte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan voor zover de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% of 50m². Daarbij gelden geen beperkingen wat voor betreft de plaats waar deze activiteiten worden uitgeoefend.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van logiesverstrekking. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig van het college. De maximale gezamenlijke oppervlakte hiervoor bedraagt eveneens 30% van de oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50m², met dien verstande dat logiesverstrekking alleen is toegestaan in de wooneenheid en dus niet in vrijstaande gebouwen. Daarom is in de desbetreffende bepaling opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een *wooneenheid* wordt gebruikt voor logiesverstrekking. Daarmee beperkt de afwijkingsbevoegdheid zich dus tot de wooneenheid.

De beide mogelijkheden voor beroepsuitoefening-aan-huis worden niet geboden binnen de bestemming "Wonen-Woongebouw". Daar is voor gekozen omdat de uitoefening van deze functies binnen een woongebouw tot een verstoring van het woon- en leefmilieu kan leiden.

mantelzorg

Tevens is voorzien in de mogelijkheid om (tijdelijk) een extra 'losse' wooneenheid toe te staan in het kader van mantelzorg. Normaliter is per bouwperceel slechts één wooneenheid toegestaan, maar voor zover dat nodig is voor de uitoefening van mantelzorg kunnen burgemeester en wethouders een tweede wooneenheid van maximaal 50m² toestaan. In artikel 1 is een nadere omschrijving opgenomen van wat in dit verband onder mantelzorg wordt verstaan.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling (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)

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte

bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.

In sub b van het tweede lid is een voorziening opgenomen voor het bouwen van dakkapellen en andere elementen op het dakvlak. Deze voorziening houdt in dat de bouwregels niet van toepassing zijn op ondergeschikte elementen op het dakvlak zoals dakapellen 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 van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht is zondermeer sprake van ondergeschiktheid. Voorzover in het plangebied sprake is van welstandstoezicht wordt de ondergeschiktheid beoordeeld in dat kader. Er zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen. Voorzover er geen sprake is van welstandstoezicht kunnen de volgende criteria als richtlijn worden gebruikt:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- breedte niet meer dan 40% van de oppervlakte van het dakvlak (tussen de perceelsgrenzen).

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 25 van de regels geeft daar een andere invulling aan door te bepalen wanneer daar in ieder geval sprake van is.

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.

Algemene wijzigingsregels (artikel 22)

In artikel 22 is een voorziening getroffen op grond waarvan burgemeester en wethouders binnen de daarbij gestelde voorwaarden het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsregels gelden daarbij voor het hele bestemmingsplan. Van deze bepaling kan gebruik worden gemaakt bij een eventuele herontwikkeling van percelen met een bestemming 'Maatschappelijk' of "Gemengd". De procedure voor deze bevoegdheid is beschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 23)

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 24)

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

6.2.5 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.

6.2.6 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 bouwvergunningenarchief, 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 gege-

vens 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 bestemmingplan 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 gezien 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 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op 28 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad ook besloten om gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ter uitvoering van dat besluit hebben burgemeester en wethouders met ingang van 24 juni 2011 via de website www.ruimtelijkeplannen.nl het digitale (voorontwerp-)bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Een en ander is aangekondigd in de Heerenveense Courant van 23 juni 2011 en tegelijkertijd ook op de website van de gemeente. Tevens is in de periodiek verschijnende wijkkrant "Middenkader" op 12 juli 2011 een publicatie over het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" geplaatst. Een papieren versie van bestemmingsplan is met ingang van 24 juni ter inza-

ge gelegd op het gemeentehuis en in de Openbare Bibliotheek. Op woensdag 20 juli 2011 is er in wijkcentrum "De Kempenaer" een inloopavond gehouden waarbij bewoners en andere belangstellenden kennis konden nemen van het nieuwe bestemmingsplan. Gedurende de periode van 24 juni tot 1 augustus is de gelegenheid geboden om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het bestemmingsplan kenbaar te maken. Naar aanleiding daarvan zijn er twee inspraakreacties ontvangen. Voor wat betreft de inhoud van de reactie en het antwoord daarop van de gemeente, wordt verwezen naar de afzonderlijke opgestelde reactienota

7.2.2 Overleg (art 3.1.1 Bro)

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de inspectie VROM, het college van Gedeputeerde Staten en het Wetterskip overeenkomstig op 24 juni 2011 per e-mail geattendeerd op de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen-Midden".

Tevens zijn zij daarbij in de gelegenheid gesteld om over dit bestemmingsplan een overlegreactie kenbaar te maken. Tevens is op grond van het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de Regionale Brandweer in de gelegenheid gesteld om advies uit brengen ten aanzien van dit plan. Daarnaast is omdat in de nabijheid van het plangebied een spoorlijn is gelegen, ook ProRail in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren. De ontvangen reacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

a. Inspectie VROM

De inspectie VROM heeft gereageerd per brief van 1 augustus 2011. Daarin geeft de inspectie aan dat het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, de betrokken Rijksdiensten aanleiding heeft tot het maken van een opmerking over het LPG-tankstation aan de Oranje Nassaulaan. (*Nationaal Belang 9: Milieukwaliteit en externe veiligheid*).

Volgens de inspectie wordt in de toelichting aangegeven dat ten aanzien van de doorzet van het LPG-tankstation gerekend is met een doorzet van 500m³. Uit de professionele risicokaart blijkt echter dat het LPG-tankstation een vergunde doorzet heeft van 999m³. De inspectie verzoekt daarom om ofwel te rekenen met een doorzet van 999m³ dan wel om de milieuvergunning aan te passen.

Reactie gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan is ten onrechte niet vermeld dat er twee berekeningen zijn uitgevoerd naar het groepsrisico van het LPG-tankstation. Behalve een berekening met een doorzet van 500m³, is er ook een berekening uitgevoerd met een doorzet van 1.000m³. In de beide gevallen wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico echter niet overschreden. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd

b. College van Gedeputeerde Staten van Fryslân

Gedeputeerde Staten (GS) hebben gereageerd per brief van 19 juli 2011. Daarin hebben GS aangegeven dat de provinciale belangen aanleiding geven tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouw

GS constateren dat het aantal woningen dat het bestemmingsplan toestaat voor zowel het Tellegebied als de locaties van de beide scholen, het woningbouwprogramma met 18 woningen overschrijdt. GS gaan er van uit dat dit zal worden verdisconteerd in het totale woningbouwprogramma voor de gemeente. GS verwijzen daarbij naar het bepaalde in de verordening Romte.

Milieuzonering

Het gestelde in de toelichting over de mogelijkheden voor bedrijven in categorie 1 en categorie 2 wordt niet in de regels tot uitdrukking gebracht. GS adviseren om het gestelde in de toelichting en de regels met elkaar in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de opmerkingen van GS aangaande het woningbouwprogramma, is de veronderstelling juist dat een eventuele overschrijding van het woningbouwprogramma elders zal worden verdisconteerd. Een overschrijding van het woningbouwprogramma wordt overigens niet verwacht. Daarbij merken burgemeester en wethouders nog op dat op dit moment nog onzeker is of en zo ja wanneer de beide soloacties bebouwd zullen worden. Daarom is er voor gekozen om deze ontwikkeling aan een wijzigingsbevoegdheid te verbinden. Om te voorkomen dat een overschrijding van het woningbouwprogramma plaatsvindt, zullen wij aan deze wijzigingsbevoegdheid een extra voorwaarde verbinden welke inhoudt dat de wijziging moet passen binnen een door de provincie geaccordeerd woningbouwprogramma. Verder zal ten aanzien van de milieuzonering het gestelde in de toelichting en in de regels met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

c. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslan heeft per e-mail van 21 september 2011 op het bestemmingsplan gereageerd. Daarin heeft het Wetterskip aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

d. ProRail

Prorail heeft niet op het bestemmingsplan gereageerd.

e. Advies Regionale brandweer

De Regionale Brandweer heeft per brief gedateerd 5 augustus 2011 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage worden opgenomen in de toelichting bij

het bestemmingsplan. In dit advies heeft de Regionale Brandweer geconstateerd dat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft en enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

- **LPG Tankstation**

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation, met een doorzet van maximaal 999m³. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 150 meter rond dit tankstation. Er is geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, wel moet er nog een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. De brandweer verwacht geen knelpunten ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

- **het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Er geldt voor de A 32 ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen een toetsingsafstand van 200 m. Deze zone loopt alleen in het meest zuidoostelijke gedeelte over het plangebied heen en leidt verder niet tot knelpunten. Over de spoorlijn vindt in principe geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen.

- **Aanpassing risicokaart**

De brandweer wijst er op dat wanneer er woningen gebouwd gaan worden op de plaats waar nu nog twee scholen staan, de risicokaart aangepast moet worden. Het bevoegd gezag is hiertoe verplicht binnen 6 maanden na de feitelijke wijziging.

- **Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid**

De brandweer Heerenveen heeft aangegeven dat er ten aanzien van de bestrijdbaarheid geen knelpunten worden verwacht. Thans is de aanwezigheid van secundair bluswater een aandachtspunt, maar dat wordt in het najaar van 2011 opgelost door de aanschaf van een DLS blussysteem. Binnen de verschillende invloedsgebieden komen verder geen grote groepen verminderd zelfredzame personen voor.

- **Adviezen**

Daarnaast heeft de Regionale Brandweer de volgende adviezen uitgebracht:

- Een verantwoording van het groepsrisico op te stellen;
- Het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de verbeelding aan te geven (o.a. als signaleringsfunctie naar toekomstige ontwikkelingen);
- Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid binnen wro-zone 1, de risicokaart aan te passen aan de nieuwe situatie;

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. Daarbij zal het advies van de Regionale brandweer worden betrokken. De strekking van het invloedsgebied zal niet op de verbeelding worden opgenomen. Hoewel wij het belang van een goede

signalering onderkennen, menen wij dat een verbeelding van het bestemmingsplan niet bedoeld is voor het opnemen van niet-juridische informatie. Zodra de functie van de school is beëindigd, zal de risicokaart worden aangepast.

