

# Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan Heerenveen –  
Molenplein en omgeving





**Gemeente Heerenveen  
Bestemmingsplan Heerenveen –  
Molenplein en omgeving**

Status

Vastgesteld

16 SEPTEMBER 2013



**GEMEENTE HEERENVEEN**  
**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - MOLENPLEIN EN OMGEVING**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding en doelstelling	1
1. 2. Huidige planologische regeling	1
1. 1. Ligging plangebied	1
1. 2. Opzet bestemmingsplan	2
<b>2. BESCHRIJVING LOCATIE</b>	<b>3</b>
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>15</b>
4. 1. Ruimtelijk-functioneel	15
4. 2. Verkeer-parkeren	18
4. 3. Watertoets	21
<b>5. OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>23</b>
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Bedrijven en milieuzonering	23
5. 3. Bodem	25
5. 4. Geluid	25
5. 5. Luchtkwaliteit	27
5. 6. Externe veiligheid	28
5. 7. Ecologie	28
5. 8. Archeologie	29
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
6. 1. Toelichting op de bestemmingen	31
6. 2. Toelichting op de algemene toetsingscriteria	33
<b>7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING</b>	<b>36</b>
7. 1. Uitvoerbaarheid	36
7. 2. Handhaafbaarheid en toezicht	37
<b>8. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>39</b>

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1**      **Onderzoek lucht en geluid t.g.v. wegverkeer, plangebied Molenwijk en omgeving te Heerenveen, 26 maart 2012, Servicebureau De Friese Wouden**
- Bijlage 2**      **Onderzoek geluid plangebied Molenwijk en omgeving te Heerenveen, ten behoeve van ruimtelijke onderbouwing, 19 januari 2012, Servicebureau De Friese Wouden**
- Bijlage 3**      **Ecologische beoordeling van herontwikkeling Heerenveen Centrum West, 1 mei 2006, Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek**
- Bijlage 4**      **Heerenveen, Centrum West (Fr.), Een inventariserend archeologisch onderzoek, april 2006, De Steekproef**
- Bijlage 5**      **Overlegreactie Wetterskip Fryslân**
- Bijlage 6**      **Overlegreactie afdeling Stêd en Lân, team Algemeen Beleid, van de provincie Fryslân**
- Bijlage 7**      **Antwoordnota inspraak Molenplein en omgeving, Heerenveen**

---

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding en doelstelling**

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een toetsingskader voor de ontwikkeling van het Molenplein en omgeving in Heerenveen. De ontwikkeling behelst op hoofdlijnen de volgende ingrepen:

- de bouw van twee supermarkten en een parkeergarage op het Molenplein;
- de sloop en (her)bouw van een aantal woningen aan de Van Dekemalaan en de Fortuinpassage;
- het hergebruik van een bestaande supermarkt, Gedempte Molenwijk 24;
- de herinrichting van de openbare ruimte; en
- de aanpassing van de verkeerscirculatie.

Grondslag voor de herontwikkeling is de Structuurvisie Centrum Breed, die de gemeenteraad vaststelde op 7 maart 2011. Aan de vaststelling van de structuurvisie ging een uitgebreide maatschappelijke discussie vooraf.

### **1. 2. Huidige planologische regeling**

Momenteel geldt voor het plangebied het bestemmingplan Heerenveen Centrum (vastgesteld 25-7-90, goedgekeurd 23-1-91, Koninklijk Besluit 17-9-92).

Het geldende bestemmingsplan bestemt het Molenplein en de aangrenzende openbare ruimte voor Centrum-erf. Binnen het centrumerf is een zone aangegeven, waarin kiosken zijn toegestaan. De Jumbo supermarkt (Gedempte Molenwijk 24) is bestemd voor Centrumdoeleinden, waaronder detailhandel. De in het pand opgenomen appartementen hebben de bestemming Woondoeleinden. Deze bestemming geldt ook voor woningen aan de Van Dekemalaan en de Fortuinpassage.

### **1. 1. Ligging plangebied**

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van het centrum van Heerenveen. De noordelijke begrenzing ligt aan de noordkant van de Jumbo supermarkt. De oostelijke grens ligt langs de bebouwing aan de Gedempte Molenwijk en het Molenplein. De rijenwoningen aan de Van Dekemalaan vormen de westelijke begrenzing van het plan. Aan de zuidkant grenst het plan aan het appartementengebouw De Fortuin.



*Figuur 1. Ligging plangebied (globaal)*

## **1. 2. Opzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is een digitaal product dat bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en de verbeelding geven de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het plangebied weer. Naast een digitale wordt ook een analoge versie van het bestemmingsplan vervaardigd.

In deze toelichting wordt ingegaan op de achtergronden van het plan en de afwegingen die ten grondslag liggen aan de regels en de verbeelding (plankaart). De toelichting is als volgt opgebouwd:

- een beschrijving van de locatie (hoofdstuk 2);
- het provinciale en gemeentelijke beleidskader (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de omgevingsfactoren waarmee rekening wordt gehouden (hoofdstuk 5);
- een toelichting op het juridisch kader (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de handhavingsaspecten (hoofdstuk 7);
- inspraak en overleg (hoofdstuk 8).



## 2. BESCHRIJVING LOCATIE

Het Molenplein is één van de parkeerterreinen voor het winkelend publiek in het centrum van Heerenveen. De capaciteit bedraagt circa 160 parkeerplaatsen. Langs de noord- en oostzijde van het plein zijn winkels gevestigd. Via de Romkessteeg en de Zwartesteeg is er verbinding met, de zogenaamde winkelacht (Dracht, Sieversstraat en de verbindingen daartussen). Op het plein staan twee vaste kiosken en er is een bewaakte fietsenstalling aanwezig.



*Figuur 2. Plangrens bestemmingsplan*



*Figuur 3. Molenplein vanuit zuidwesthoek*

De te vervangen woningen aan de Van Dekemalaan 35 tot en met 75 en Fortuinpassage 1 en 2 grenzen grotendeels met de achtertuin aan het Molenplein.



*Figuur 4. Woningen aan de Van Dekemalaan*

De Jumbo supermarkt staat aan de noordkant van het Molenplein.



*Figuur 5. Bestaande supermarkt*

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### Streekplan Fryslân (2007)

Heerenveen wordt in het Streekplan Fryslân aangemerkt als één van de stedelijke centra in Fryslân. Het Streekplan streeft naar verbetering van de leefbaarheid en de sociale samenhang in stedelijke centra. Dit komt tot uitdrukking in:

- het realiseren van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling in stedelijke centra door in te zetten op een meer gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod dat ook in het hogere segment keuzemogelijkheden biedt;
- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in stedelijke centra, door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in steden.

De provincie streeft naar levendige en veilige binnensteden. Er wordt ingezet op goed en betaalbaar wonen voor iedereen, zowel in bestaand bebouwd gebied als in uitleglocaties aansluitend op de stedelijke centra. Dit vraagt om gevarieerd bouwen, en om revitalisering en het op peil houden van bestaande bebouwing en voorzieningen.

Naast ruimte voor wonen dient in stedelijke centra voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor ondermeer bedrijvigheid, dienstverlening, culturele, commerciële en openbare voorzieningen, gezondheidszorg en onderwijs.

##### Waterbeleid

In 2000 is het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, Dreaun troch it wetter, vastgesteld.

Voor het bebouwde gebied is de gewenste situatie voor het jaar 2015 als volgt omschreven:

"De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten".

Het beleid is erop gericht water meer een ordenend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Overtollig water wordt zoveel mogelijk bovenstrooms vastgehouden, in de bodem en in het oppervlaktewater. Zonodig wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden. Pas als schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets<sup>1</sup> ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

#### Verordening Romte Fryslân

Om de provinciale belangen te borgen hebben Provinciale Staten van Fryslân de verordening Romte vastgesteld. De onderwerpen die de verordening regelt, moeten doorwerken in ruimtelijke plannen van gemeenten.

De volgende onderdelen van de verordening zijn van belang voor de ontwikkeling van het Molenplein en omgeving:

- Wonen

Woningbouw dient in overeenstemming te zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten.

- Detailhandel

Voor detailhandel worden alleen regels gesteld, indien dit plaatsvindt buiten het kernwinkelgebied.

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

#### Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân

In de Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân (vastgesteld door de gemeenteraden van Skarsterlân en Heerenveen in november/december 2005) wordt inzicht gegeven in de voorgenomen ontwikkeling van het gebied Heerenveen-Joure tot 2030.

Heerenveen wordt getypeerd als een kleinschalige stad, die een steeds breder aanbod van voorzieningen opbouwt. De detailhandel bevindt zich vooral in het centrum, rond de Dracht. Het centrum kent een redelijk compleet aanbod, waarvan onderzoek uitwijst dat het achterblijft bij de potentiële vraag in het gebied. De recente en voorziene groei van Heerenveen en het toenemende belang van de A7 zone, waarin Heerenveen de centrale spil vormt, schetsen het beeld van een op handen zijnde schaalsprong. Bij deze schaalsprong hoort een hoger voorzieningenniveau.

In Heerenveen fungeert een assenkruis als centrale voorzieningszone. Deze centrale voorzieningenas loopt van Sportstad langs het centrum naar De Greiden richting de geprojecteerde uitbreidingslocatie Heerenveen-West. In het bijzonder wordt gekeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding van het centrum tot aan Sportstad toe. In de noordzuid richting gaat

---

<sup>1</sup> De Watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken.

het om de zone langs het spoor tussen Fok, centrum, Burgemeester Falkenaweg en de Haskeruitgang, Ds. Kingweg, De Zanden.

#### Structuurvisie Heerenveen Centrum – Breed

De Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed (vastgesteld 7-3-11) geeft uitgangspunten voor de ontwikkeling van het centrum van Heerenveen voor een periode van 10 à 15 jaar. De structuurvisie vormt een herijking van de positie van het centrum van Heerenveen, in relatie tot de sterke ontwikkeling van de kern Heerenveen als geheel in de afgelopen jaren. Uitgangspunt is dat het centrum van Heerenveen de verzorgende functie voor Heerenveen en de regio behoudt en versterkt.

Hieraan wordt invulling gegeven door een operationele benadering. In de structuurvisie worden projectgebieden aangewezen, waarvan de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Dit schept duidelijkheid en nodigt partijen uit om, samen met de gemeente, te investeren. De investeringen leiden tot kwaliteitsverbetering, waarvan het winkelend publiek, de bezoekers, de bewoners en de ondernemers in het centrum profiteren.

#### - Detailhandel

Ten aanzien van de detailhandel stelt de structuurvisie dat het centrum van Heerenveen beschikt over een redelijk volledig aanbod van winkels in de diverse branches. De laatste tien jaar heeft de detailhandel in Heerenveen zich positief ontwikkeld. Een aantal trekkers heeft zich gevestigd en er is geen sprake van structurele leegstand.

De zogenaamde winkelacht (Dracht, Sieversstraat en verbindende straten) vormt de functionele basis van de detailhandelsstructuur. De winkelacht vormt een zeer herkenbare structuur die goed past bij het loopgedrag van het winkelende publiek. Het vasthouden van deze structuur staat voorop: compact en voorzien van de nodige trekkers op strategische plekken en goede bronpunten als toegangen vanuit de omgeving. De combinatie Molenplein (parkeren) – supermarkt is een van de bronpunten.

#### - Autoparkeren

Geconstateerd wordt dat de parkeervraag, ten opzichte van de uitgangspunten van de Parkeervisie (zie hierna) enigszins afneemt door:

- een verschuiving in/relatieve vervlakking van de 'piek' (de pieken op donderdagavond en zaterdagmiddag zijn nu ongeveer gelijk);
- de veronderstelde 'autonome' groei van 2 procent per jaar in parkeerbehoefte, die volgens de nieuwste (nationale) prognoses te hoog lijkt te zijn.

Om het centrum van Heerenveen een kwaliteitsimpuls te geven is voldoende parkeergelegenheid van groot belang. Daarom is gekozen voor nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen op het Molenplein en in het gebied Vlienderbuurt-Zuid. Als besloten wordt tot het bebouwen van het Burgemeester Kuperusplein, wordt ook daar nog een parkeervoorziening bijgebouwd.

Hieruit resulteert het volgende beeld:

Centrum Heerenveen	Ramingen 2015 (Parkeervisie)	Huidige functies (2010)	Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (incl. Molenplein en Burg. Kupe-rusplein + ont-wikkelingen)
Parkeercapaciteit Parkeervraag <b>Parkeeropgave</b>	1500 2350 <b>850</b>	1395 1780 <b>385</b>	1520 1950 <b>430</b> (Vlinderbuurt – Zuid)

De gebouwde grootschalige parkeerlocaties, inclusief de bestaande ondergrondse parkeergarage onder het Geerts Willigenplein, liggen op deze wijze verspreid rond het centrum.

De parkeercapaciteit wordt in het project Molenplein uitgebreid met een gebouwde parkeervoorziening met een parkeercapaciteit van circa 250 parkeerplaatsen.

- Verbinding Molenplein winkelacht

Zwakke schakels (in en in de directe nabijheid van de winkelacht) en plekken waar de (beeld)kwaliteit van de wanden te wensen overlaat, moeten worden aangepakt. Dit betekent ondermeer dat de Romkessteeg en Molenstraat, die het Molenplein en de Gedempte Molenwijk verbinden met de winkelacht, worden opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt.

- Wonen

Om beter aan te sluiten op de hedendaagse woonwensen moet worden geïnvesteerd in verbetering van de woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van bestaande wijken.

- Deelgebied Gedempte Molenwijk / Molenplein en omgeving

Ten aanzien van het Molenplein en omgeving worden de volgende kernpunten geformuleerd:

- De huidige uitstraling van het Molenplein en omgeving doet afbreuk aan de kwaliteit van het centrum. Een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (openbare ruimte en stedelijke structuur) van het gebied heeft een hoge prioriteit.
- De bestaande woningen aan de oostzijde van de Van Dekemalaan worden (grotendeels) gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In het noordelijk deel is de woningcorporatie van plan om woningen te renoveren.
- Het hele gebied krijgt meer het karakter van een verblijfsgebied. Verkeersmaatregelen zullen het gebruik van de Van Dekemalaan / Compagnonstraat als verbindingsweg ontmoedigen.
- Molenplein en omgeving worden herontwikkeld. Er komt een combinatie van een nieuwe full-service supermarkt met een discounter,

niet dagelijkse detailhandel in het huidige supermarkt pand, twee lagen gebouwd parkeren en enkele appartementen.  
De verbinding met het kernwinkelgebied wordt versterkt. Het gebied kan op deze wijze functioneren als sterk bronpunt voor het centrum.



Figuur 6. Dwarsdoorsnede bebouwing Molenplein

### Integrale Detailhandelsvisie

In de Integrale Detailhandelsvisie (vastgesteld 7-3-2011) wordt gesteld dat de aanwezige supermarkten veel bezoekers trekken en daarom deel uitmaken van het netwerk van trekkers in het centrum van Heerenveen. Door de ligging van een supermarkt in of aan de rand van het centrum, wordt een bezoek aan de winkels in het centrum gestimuleerd. De supermarkten genereren zo bezoekers voor het centrum en functioneren daarmee, in combinatie met parkeervoorzieningen, als bronpunt voor centrumbezoek.

Uit het koopstromenonderzoek (2007) bleek dat combinatiebezoek een belangrijke reden was voor winkelen in Heerenveen. De aanwezigheid van supermarkten in of aan de rand van het centrum is dus belangrijk voor het functioneren van de winkelacht in Heerenveen.

Het uitgangspunt blijft dat supermarktontwikkeling direct gekoppeld moet worden aan de winkelacht in het centrum. Een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de supermarktformules, in combinatie met het verbeteren van de parkeervoorzieningen, zal de aantrekkingskracht van de supermarkten verbeteren. Daarmee wint ook het totale centrum aan kracht. Zowel voor de eigen inwoners als voor de regiobewoners is dit een belangrijk pluspunt van Heerenveen.

Voor het centrumgebied is het van belang, dat hier 2 full-service supermarkten gevestigd zijn, aangevuld met een discounter. Dit maakt het totaalaanbod compleet. De aanwezigheid van full-service supermarkten, gekoppeld aan parkeervoorzieningen aan zowel de oostzijde van het centrum (Gashoudersplein /Burgemeester Kuperusplein) als aan de zuidwestzijde (Molenplein), is nu en in de toekomst van groot belang voor het centrum. Zo fungeren zij optimaal als bronpunten voor het kernwinkelgebied.

Discounters maken deel uit van de verzorgingsstructuur. Zij voegen kwalitatief iets toe en maken de structuur compleet. Bij voorkeur bevinden de service supermarkt en de discounter zich in hetzelfde winkelcentrum. Discounters kennen over het algemeen een geringere oppervlakte dan de servicesupermarkten aangezien het assortiment bij hen kleiner is. Aldi is momenteel tijdelijk gevestigd aan de oostzijde van Heerenveen; een verhuizing naar een locatie direct grenzend aan het centrum (het Molenplein) zorgt voor meer keus in formules in het centrum en leidt daarmee tot versterking van het totale aanbod.

Voor een plaats als Heerenveen met een sterke centrumfunctie kan een supermarkt van grotere omvang (boven de 3.000 m<sup>2</sup>) een kwalitatief goede aanvulling op het aanbod zijn.

Kwantitatief gezien is nog ruimte in de markt aanwezig voor uitbreiding met circa 4.000 m<sup>2</sup> distributieve ruimte voor supermarkten en overige dagelijkse sector. Dit wordt bij voorkeur gerealiseerd door vergroting van de bestaande supermarkten, en niet door de toevoeging van nieuwe supermarktformules. In het kader van de ontwikkeling Centrum Breed zal een aantal supermarkten worden vergroot en verplaatst. In totaal zullen de supermarkten in het centrum naar verwachting 2.000 tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte van de berekende distributieve ruimte voor hun rekening nemen.

#### Beleidsnotitie Aanloopstraten

In de Beleidsnotitie Aanloopstraten (vastgesteld 17-12-12) is detailhandelsbeleid vastgesteld voor de straten die toeleiden tot het kernwinkelgebied. Hiertoe behoort ook het Molenplein en omgeving.

De beleidsnotitie stelt regels voor de vestiging van detailhandelsbedrijven in de aanloopstraten, die enerzijds ruimte laten voor detailhandel in deze straten en anderzijds voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied.

Ten aanzien van het projectgebied Molenplein stelt de beleidsnotitie dat in planologische zin goed kan worden gestuurd, doordat de gewenste ontwikkeling mede wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar. Daarbij is het gemeentelijke uitgangspunt dat de herontwikkeling vooral ten doel heeft om het gebied te versterken als bronpunt voor het kernwinkelgebied, maar niet als onderdeel van het kernwinkelgebied. Daarom is afgesproken dat de nieuw te realiseren vierkante meters detailhandel uitsluitend worden bestemd voor dagelijkse voorzieningen.

De huidige Jumbo-supermarkt wordt bestemd voor non-foodfuncties met een ondergrens van 300 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak per winkelunit.

#### Woonplan 'De Ambitie Plus'

In het Woonplan 'De Ambitie Plus' (vastgesteld 27-11-06) zijn de volgende strategische doelen gesteld:

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

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



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

In de Strategische Woonvisie (vastgesteld 5-7-10) wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. Onduidelijkheid is er over de woonwensen van de babyboomers. Tot slot wordt in de Woonvisie de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar de vraag het aanbod bepaalt, een flinke weerslag zal hebben op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

### Actualisatie woningbouwprogramma

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma.

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

### Woningbouwafspraken met de provincie

In 2009 zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Fryslân over de periode 2008-2016. In 2012 heeft de provincie de woningbouwontwikkeling tussentijdse geëvalueerd. Hieruit bleek dat de nieuwbouwproductie sterk achterbleef bij de verwachtingen.

Op basis hiervan heeft een discussie plaatsgevonden tussen de provincie en de regiogemeenten. Als uitkomst hiervan is geconcludeerd dat de restruimte in het woningbouwprogramma tot 2016 in beginsel voldoende is om tot 2020 te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen. Daarbij is gekozen voor een systematiek voor binnenstedelijk vrije ruimte voor woningbouw. Daarnaast is overeengekomen dat in regionaal verband de kwalitatieve visie op wonen wordt geactualiseerd.

### Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (vastgesteld 14-7-05) is het verkeersbeleid voor de komende vijf à tien jaar vastgelegd.

Hoofddoelstellingen zijn:

- Het vergroten van de verkeersveiligheid.
- Het instandhouden en verbeteren van de bereikbaarheid.
- Het verbeteren van het (leef)milieu.

Deze doelstellingen worden ondermeer op de volgende wijze uitgewerkt:

#### Autoverkeer:

- Zeker niveau van (economische) bereikbaarheid waarborgen onder voorwaarden van verkeersveiligheid, leefbaarheid en milieu. Daarbij is ondermeer aandacht voor het vervoer van goederen naar winkelcentra en de ontsluiting van winkelcentra voor winkelend publiek.
- Ongewenste verkeersstromen voorkomen.
- Verbeteren verkeersveiligheid.

#### Fietsverkeer:

- Fiets aantrekkelijker maken als vervoermiddel over korte afstanden.
- De veiligheid van het fietsverkeer verbeteren.

#### Voetgangers:

- Alle bestemmingen in de gemeente moeten te voet bereikbaar zijn.
- De toegankelijkheid voor mensen met een handicap moet gewaarborgd zijn.

#### Openbaar vervoer:

- De maatschappelijke functie van openbaar vervoer behouden/verbeteren.
- Regionaal verbindend en ontsluitend openbaar vervoernet ondersteunen, als alternatief voor niet-noodzakelijk autogebruik.

#### Parkeren:

- De CROW-parkeernormen gelden als maatstaf.
- Het aantal kortparkeerplaatsen voor het centrum uitbreiden en hiervoor locaties zoeken.

Verder wordt een onderzoek aangekondigd naar de parkeercapaciteit aan de zuidoostkant van het centrum.

#### Parkeervisie

De Parkeervisie (vastgesteld 3-12-07) stelt dat het centrum drie belangrijke doelgroepen kent die gebruik maken van de beschikbare parkeerruimte: bewoners, bezoekers en werknemers. Voor bewoners en werknemers geldt dat zij langdurig parkeren en daar niet of slechts weinig voor willen betalen. De bezoekers van het centrum parkeren relatief kort en zijn bereid daarvoor te betalen. De bezoekers van het centrum worden gefaciliteerd in hun parkeervraag. Daarnaast is wonen een belangrijke functie voor het centrum, omdat het de levendigheid en de aantrekkelijkheid vergroot. Om die reden wordt ook de bewonersvraag gefaciliteerd. Daarbij wordt wel, waar mogelijk, het parkeren op eigen terrein gestimuleerd.

De parkeerbehoefte wordt deels opgevangen in het centrum en de schil rond het centrum, waar voor het parkeren betaald moet worden en deels buiten het betaald parkeren gebied: ondermeer in de woonwijken, in het sportstadgebied en bij de kantoren aan de K.R. Poststraat.

In de Parkeervisie is gekozen voor een scenario dat uitgaat van het faciliteren van het piekmoment (koopavond en zaterdag), voor de bewoners, zakelijke vergunninghouders en de bezoekers. De vraag van deze doelgroepen

pen is 100 pp voor bewoners, 100 pp voor zakelijke vergunningen en 1.900 pp voor bezoekers.

De totale vraag is 2.100 parkeerplaatsen. Rekening houdend met een maximale bezettingsgraad van 90% zou de capaciteit 2.350 parkeerplaatsen moeten worden. Dit geeft een bouwopgave van 850 parkeerplaatsen, ten opzichte van het beschikbare aantal van 1.500. In deze situatie blijft tijdens het piekmoment een vraag over van 150 parkeerplaatsen voor werknemers. Deze vraag kan worden opgevangen buiten het centrum, op het terrein van de NS en aan de noordzijde van de kantoren aan de K.R. Postraat.

Om redenen van betaalbaarheid worden van de benodigde 850 parkeerplaatsen 350 bovengronds gebouwd. De resterende 500 plaatsen worden ondergronds gebouwd.

Verder is besloten een ontwikkelingsstrategie te volgen waarbij het faciliteren van de vraag in het centrum voorop staat. Concreet betekent dit: inzoomen op de beschikbare locaties in het centrum en daar plannen voor ontwikkelen op het moment dat de toename van de vraag in zicht komt.

De programmatische opgave voor het Molenpleinproject is het realiseren van 120 extra openbare parkeerplaatsen.

#### Waterplan Heerenveen

De gemeente Heerenveen, Wetterskip Boarn en Klif, Waterschap Sevenwolden en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het Waterplan Heerenveen opgesteld, een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door B&W als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd. Het gemeentelijk vertrekpunt betreffende het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie: Door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente.

De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater, proces en organisatie, en in een vijftal streefbeelden voor deelgebieden.

De kern Heerenveen behoort tot het deelgebied Compacte stad.

#### Watertakenplan 2009-2012

Het Watertakenplan 2009-2012 legt de basis voor de uitvoering van gemeentelijke taken op het gebied van het waterbeheer. Ten aanzien van nieuwe wijken/gebouwen is het volgende vastgelegd:

1. Het afvloeiende hemelwater wordt/blijft gescheiden van vuilwater en wordt voor minimaal 50% verwerkt op eigen terrein. Het overige deel wordt -indien noodzakelijk- afgevoerd naar het openbaar hemelwaterstelsel.
2. Als er geen openbaar hemelwaterstelsel of ontwateringsstelsel aanwezig is, wordt het hemelwater gescheiden van het vuilwater. Dan wordt 50% verwerkt op het eigen terrein en 50% afgevoerd op het openbaar vuilwaterriool.

---

Het grondwater wordt volgens de voorkeursvolgorde doelmatig verwerkt. Als er geen openbaar hemelwaterstelsel of ontwateringsstelsel aanwezig is, wordt het afgevoerd op het openbaar vuilwaterriool.

*Nota Cultuurhistorische Erfgoed*

De Nota Cultuurhistorische Erfgoed (vastgesteld 4-10-10) bevat een historische ontwikkelingsschets: een analyse van het gemeentelijk grondgebied en een uitgebreide beschrijving van negen gebieden.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voort te bouwen op de karakteristieken, die zijn beschreven in de erfgoednota, blijft de cultuurhistorische waarde voor de toekomst behouden.

Het plangebied Molenplein / Van Dekemalaan ligt in gebied 6 – ‘Ontwikkelingslinten’ uit de erfgoednota. De nieuwe ontwikkeling op het Molenplein kan aansluiten op de beschrijving van het kenmerkende bebouwingsbeeld in de historische kern.

De woningen aan de Van Dekemalaan 5 – 75 en Fortuinpassage 1 en 2 maken deel uit van een van de eerste sociale woningbouwprojecten in Heerenveen. Deze woningen zijn gebouwd volgens het tuindorpprincipe, dat eerder is toegepast in het aansluitende deel Compagnonsstraat/Van Dekemalaan 1-3 en verder.

Als onderdeel van het opstellen van de erfgoednota is de hele gemeente geïnventariseerd op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wat heeft geleid tot het in procedure brengen van 256 objecten om een gemeentelijke bescherming te krijgen. In dit proces is de cultuurhistorische waarde van het in tuindorpkarakter gebouwde ensemble aan de Compagnonsstraat / Van Dekemalaan 1-3 nogmaals bevestigd.

In 2010 is besloten om de Van Dekemalaan 5-75 niet als cultuurhistorisch waardevol erfgoed op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Reden hiervoor is onder andere dat al langere tijd discussie was over de herstructurering van dit deel van het centrum. Op 3 maart 2008 heeft de gemeenteraad besloten dat deze woningen mogen worden gesloopt in het kader van herontwikkeling van het gebied tussen de Van Dekemalaan en de Gedempte Molenwijk / Molenplein.

## 4. UITGANGSPUNTEN

### 4. 1. Ruimtelijk-functioneel

#### Ruimtelijk

##### *Parkeergarage/supermarkten*

Het nieuwbouwcomplex wordt als een helder geheel beschouwd, waarbinnen per zijde op de diversiteit van de directe omgeving wordt gereageerd.

De bouwhoogte van het nieuwbouwcomplex bedraagt ten hoogste 14,00 m.

Het complex ontkent zijn eigen schaal niet, maar kent per zijde in de uitwerking een verfijning die aansluit bij de gewenste schaal en uitstraling van de straat / directe omgeving waar die zijde onderdeel van uitmaakt.

De aansluiting van het complex op de openbare ruimte wordt op heldere en zorgvuldige wijze uitgewerkt.

Om het complex goed te laten functioneren als bronpunt is het van belang om met de situering van de (voetgangers) hoofdentree een relatie te leggen met de Romkesteege, als verbinding naar de Dracht (onderdeel winkelacht). Deze plek wordt versterkt door bij de inrichting van de openbare ruimte een pleinachtige ruimte te creëren, die de steeg met de hoofdingang van het complex verbindt en accentueert.

Door de nieuwbouw van het complex voor een groot deel in de rooilijn te plaatsen, ontstaat aan de oostzijde een doorlopende continue gevelwand in de straat, die de karakteristieke noord-zuid structuur van Heerenveen versterkt. Dit wordt ondersteund door het straatdeel van het Molenplein en de Gedempte Molenwijk, in gebruik en inrichting, met elkaar te verbinden.

##### *Pand bestaande Jumbo supermarkt*

Wenselijk is dat het bestaande supermarktpand meer relatie krijgt met de openbare ruimte door o.a. meer ramen en entrees van nieuwe detailhandel in het pand, aan de Gedempte Molenwijk- zijde te situeren.

##### *Woningen Van Dekemalaan / Fortuinpassage*

De nieuwbouw van de woningen aan de westzijde van het plangebied, dient zich in schaal, geleding, karakteristiek en uitstraling op eigentijdse wijze aan te sluiten op de historische bebouwing aan deze zijde van de Van Dekemalaan. Hierbij wordt de oorspronkelijke rooilijn en kaprichting gehandhaafd waarbij door middel van een voortuin een heldere overgang tussen privé en openbaar wordt gemaakt. De Van Dekemalaan vormt aan deze zijde de entree naar het centrum. De doorsteken op de hoeken bij de twee tussenstraten zullen in de bebouwing worden geaccentueerd middels een verbijzondering, bijvoorbeeld door middel van massa, een afwijkende dakhelling of overhoekse oriëntatie. In de bestrating wordt met een pleinachtige inrichting de entree van het centrum naar de parkeergarage geaccentueerd.

### *Openbare ruimte*

De aantrekkelijkheid van de openbare ruimte wordt versterkt door in de nieuwbouw nieuwe commerciële functies op maaiveldniveau te situeren, groen in de straat te brengen, meer ruimte voor voetgangers te creëren en het maaiveldparkeren te beperken.

Met het creëren van een nieuwe tussenstraat tussen de zuidzijde van het nieuwbouwcomplex en het woongebouw 'De Fortuin', wordt de fijnmazige structuur in de openbare ruimte versterkt en een extra entree naar het centrum gemaakt. Deze zuidelijke tussenstraat krijgt een ander karakter dan de noordelijke tussenstraat, tussen het bestaande supermarktpand en het nieuwe complex.

Het principeprofiel van de straat is vanaf het Breedpad tot aan de Koornbeursweg het zelfde. Door in de materialisering aan te sluiten bij de rest van het centrum wordt de herkenbaarheid en kwaliteit van dit deel van het centrum vergroot.

Variatie in karakter van de verschillende straten bevordert de kwaliteit van de openbare ruimte. De zuidelijke tussenstraat zal in inrichting en bebouwing meer het karakter van een stedelijke (woon)straat krijgen en als centrumtree alleen voor langzaamverkeer toegankelijk zijn. Aan deze zijde van het complex kunnen tegenover de woningen van De Fortuin een aantal woningen worden gerealiseerd, die met de achterkant tegen de parkeergarage/commerciële ruimte zijn gesitueerd. In een beperkte zone voor de gevel, wordt de overgang privé – openbaar op heldere wijze vormgegeven.

De noordelijke tussenstraat zal vormt een veel dynamischere entree van het centrum. Hier zijn de entree van de parkeergarage en het laden en lossen van de commerciële ruimtes op de begane grond van het complex gesitueerd. De inrichting van de openbare ruimte richt zich sterk op deze verkeerstechnische functies. Daarnaast zal ook hier een prettige en veilige entree naar het centrum voor langzaamverkeer worden gecreëerd.

### *Instrumenten*

De instrumenten om te komen tot het gewenste ruimtelijke structuur zijn de Welstandsnota/beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.



Figuur 7. Inrichting openbare ruimte

### Functioneel

Op het Molenplein wordt een complex gerealiseerd, waarin op de begane grond primair dagelijkse detailhandel en supermarkten worden toegelaten en daarboven twee lagen parkeren. Het complex vormt een belangrijk bronpunt voor het centrum.

De locatie biedt vervangende ruimte voor twee supermarkten. De bestemming van de Aldi supermarkt nabij het Abe Lenstra Stadion vervalt medio 2015. Het perceel, ten noorden van het Molenplein, waarop de huidige Jumbo supermarkt is gevestigd, verliest de supermarktbestemming. In dit pand worden andere vormen van detailhandel toegestaan.

Heerenveen heeft een regionaal verzorgende functie. Een supermarkt van grotere omvang (boven de 3.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte) vormt een goede aanvulling op het aanbod. Het bestemmingsplan dient hiervoor ruimte te bieden.

Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage zal minimaal 275 bedragen. Dit betekent een toevoeging van minimaal 115 parkeerplaatsen op het huidige aantal van circa 160 parkeerplaatsen op het Molenplein.

Aan de Van Dekemalaan worden woningen toegestaan. Dit betreft vervanging van de te slopen huurwoningen. Daarnaast worden de bestaande appartementen die zijn opgenomen in de huidige Jumbo supermarkt inbestemd.

Aan de nieuwe verbindingsweg langs de noordzijde van de Fortuin worden woningen toegestaan, in de zuidrand van het geprojecteerde gebouw op het Molenplein. De woningen dragen bij aan een goede inrichting en de sfeer van de verbindingsweg.

Het aantal nieuw te bouwen woningen past binnen het woningbouwprogramma.

#### *Instrument*

De gebruiksmogelijkheden worden gereguleerd door het bestemmingsplan.

## **4. 2. Verkeer-parkeren**

Het plangebied vormt onderdeel van het centrum van Heerenveen, dat voor alle verkeerssoorten goed ontsloten is.

#### *Autoverkeer*

Het plangebied is goed ontsloten voor autoverkeer. De Van Dekemalaan en het Molenplein sluiten aan op de Koornbeursweg, die onderdeel uitmaakt van de centrumring. De centrumring verschaft autoverkeer toegang (tot de parkeervoorzieningen in) het centrum. De Koornbeursweg is via de Stadionweg aangesloten op het hoofdwegenet.

#### *Openbaar Vervoer*

In de directe nabijheid van het Molenplein bestaan geen haltes voor openbaar vervoer. De Koornbeursweg kruist het spoor met een tunnel, die geen autobussen doorlaat. Wel zijn op korte afstand (ca. 250 m) van het Molenplein bushaltes, bij het Burgemeester Kuperusplein.

#### *Fietsverkeer*

De Koornbeursweg is een 50 km weg, die ter weerszijden wordt begeleid door vrijliggende fietspaden. De oversteekpunten zijn deel gecombineerd met minirotondes. De overige nabijgelegen wegen zijn 30 km wegen, waar menging is van autoverkeer en langzaam verkeer.

#### *Voetgangers*

De wegen in- en om het plangebied (Koornbeursweg, Van Dekemalaan, Molenplein, Gedempte Molenwijk) worden begeleid door trottoirs. Vanaf het Molenplein kan het kernwinkelgebied worden bereikt via de Romkessteeg en de Zwartesteeg. Het kernwinkelgebied is grotendeels autovrij en ingericht als wandelgebied.



### *Verkeer in relatie tot de ontwikkeling van het Molenplein*

Verkeer en parkeren zijn belangrijke onderwerpen bij de ontwikkeling van het Molenplein en omgeving. Dit heeft te maken met de ligging van het plangebied in het centrum van Heerenveen en de ontwikkelende functies, waaronder vergroting van winkelvloeroppervlak en de vergroting van de openbare parkeercapaciteit.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

#### Bereikbaarheid

- Aan- en afvoer naar de parkeergarage gaat via de Van Dekemalaan.
- De woningen van “De Fortuin” zijn bereikbaar via de Van Dekemalaan en Fortuinpassage (heen en terug).
- Vanaf de Koornbeursweg via “de Fortuinring” (Molenplein - Gedempte Molenwijk) naar de Van Dekemalaan (zuid naar west) wordt éénrichtingsverkeer ingesteld.
- De toegang van de parkeergarage dient voorzien te zijn van een wisselagboom, waardoor inrijdend verkeer zo vlot mogelijk de parkeergarage kan inrijden. De in/uitgang van de parkeergarage is ruimte voor drie rijstroken. Hierdoor is beperkte bufferruimte/opstelruimte tussen de parkeergarage en de Van Dekemalaan nodig.

#### Parkeren

- De straat tussen de supermarkten en de oude Jumbo locatie wordt verkeersluw ingericht. Hier worden op maaiveld geen parkeerplaatsen gerealiseerd i.v.m. de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Langs de Fortuinring worden 25-30 maaiveldparkeerplaatsen gerealiseerd, die gebruikt kunnen worden om kort te parkeren.
- De parkeerplaatsen langs “de Fortuinring” worden langs of schuin (niet haaks) aangelegd i.v.m. de verkeerscirculatie (eenrichtingsverkeer).
- Op maaiveld langs de Fortuinring ter hoogte van de ingang van de nieuwe supermarkten worden 4 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen gerealiseerd.
- Er wordt een plek gezocht voor een fietsenstalling in de randzone van het centrum, ter vervanging van de huidige fietsenstalling op het Molenplein.

#### Bevoorrading supermarkten en overige winkels

- Laden/lossen en in/uitrijden van de parkeergarage vinden aan de noordzijde plaats. Bij de detaillering van de inrichting openbare ruimte worden voorwaarden gecreëerd om beide verkeersstromen voldoende gescheiden te houden.
- Laden/lossen van winkels lang de Fortuinring vindt plaats vanaf de Koornbeursweg.

Hierna is verkeerscirculatie in de nieuwe situatie weergegeven:



Figuur 8. Schema personenautoverkeersstroom



Figuur 9. Schema vrachtautoverkeersstroom

#### *Instrumenten*

De gewenste situatie betreffende verkeer en parkeren wordt bereikt door de fysieke herinrichting van het gebied en verkeersbesluiten.

### **4. 3. Watertoets**

Alle hemelwater en afvalwater vanaf daken en terreinen wordt afgevoerd op het bestaande aanwezige gemengde rioolsysteem. Afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater is niet of slecht mogelijk, vanwege de hoogteligging van het plangebied ten opzichte van de boezem (afvoer op polderwater is niet mogelijk). Gezien de centrumfunctie is er een grotere

kans is op vervuiling, waardoor het gemengd afvoeren ten opzichte van gescheiden een verantwoorde keuze is. Er is geen sprake van extra belasting van de systemen omdat er geen extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

## 5. OMGEVINGSFACTOREN

### 5. 1. Algemeen

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de fysieke omgeving en de daarmee samenhangende regelgeving.

### 5. 2. Bedrijven en milieuzonering

De VNG heeft de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) uitgegeven. Deze brochure vormt een handreiking voor het betrekken van milieu-aspecten bij gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbesluiten. De brochure richt zich met name op een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Voor gebieden met functiemenging, zoals stadscentra en winkelcentra, is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten in de brochure opgenomen. In dergelijke gebieden is over het algemeen bewust gekozen voor menging van functies, omdat dit het gebied een eigen aantrekkelijkheid en levendigheid geeft.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt in categorieën A, B en C.

#### *Categorie A*

*Activiteiten zijn zodanig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheidingsmuren tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.*

#### *Categorie B*

*Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.*

#### *Categorie C*

*Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.*

*Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:*

- 1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid*
- 2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;*
- 3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;*
- 4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.*

De Staat van Bedrijfsactiviteiten ziet op de toelaatbaarheid van combinaties van woningen en bedrijven, zonder dat richtafstanden worden gegeven.

Het Molenplein en directe omgeving daarvan kunnen worden aangemerkt als onderdeel van het stadscentrum van Heerenveen. Er is een sterke menging van functies en de omliggende wegen maken onderdeel uit van

de hoofdinfrastructuur van Heerenveen, ofwel ze verzorgen de verkeers-  
toevoer naar het centrum van Heerenveen.

Supermarkten vallen in categorie B volgens Staat van Bedrijfsactiviteiten  
en parkeergarages in categorie C. De detailhandel die wordt toegelaten in  
de huidige Jumbo supermarkt kan worden beschouwd als overige detail-  
handel. Deze valt in categorie A.

De afstand van bestaande woningen tot de nieuwe supermarkten en de  
parkeergarage is altijd 10 m of meer.

De nieuw te bouwen woningen die mogelijk zijn in hetzelfde gebouw als de  
parkeergarage en de supermarkten, worden aanpandig aan deze functies  
gerealiseerd. Bij de bouw worden technische voorwaarden geschapen voor  
een aanvaardbaar woonmilieu. De woningen staan met de achterzijde naar  
de supermarkt/parkeergarage gekeerd en met de voorzijde (zuidkant) zijn  
ze georiënteerd op een nieuw straatje ten noorden van het appartementen-  
gebouw De Fortuin, waarop alleen gemotoriseerd bestemmingsverkeer en  
doorgaand langzaam verkeer wordt toegestaan.

De nieuw te bouwen woningen aan de Van Dekemalaan staan op enige af-  
stand (ca. 12 m) van de parkeergarage/supermarkten. Bij de bouw van de-  
ze woningen kan rekening worden gehouden met de consequenties van de  
aanwezigheid van parkeergarage en de supermarkten.

In de huidige Jumbo supermarkt zijn aan de westzijde woningen opgeno-  
men. Dit zijn appartementen op de tweede en derde bouwlaag. Dit is be-  
staande situatie, die geen nadere toetsing behoeft. Het beoogde nieuwe  
detailhandelsgebruik van de Jumbo supermarkt past binnen de bestem-  
ming Centrumdoeleinden volgens het geldende bestemmingsplan Heeren-  
veen Centrum.

Verder is van belang dat:

- Volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer  
(Barim) is laden en lossen bij detailhandelsbedrijven alleen toege-  
staan tussen 07.00 uur en 19.00 uur.
- De leveranciers van de nieuwe supermarkten komen aanrijden via  
het Molenplein en vertrekken via de Van Dekemalaan. Er is dus  
sprake van een rondgaande beweging.
- Het laden en lossen bij de nieuwe supermarkten vindt inpandig  
plaats.
- Het parkeren in de parkeergarage vindt inpandig ofwel achter een  
borstwering plaats.
- Het verkeer wordt aan- en afgevoerd via de Koornbeursweg, die  
onderdeel uitmaakt van de centrumring en via de Stadionweg aan-  
sluit op het hoofdwegennet.

### Conclusie

De beoogde ontwikkelingen zijn inpasbaar op grond van de brochure Be-  
drijven en milieuzonering.

### 5. 3. Bodem

Er is onderzoek (Onderzoek bodemaspecten Centrum West Heerenveen, Royal Haskoning, 14-1-2008) ingesteld naar de bodemsituatie in het gebied Centrum West, waartoe het plangebied Molenplein en omgeving behoort.

Het onderzoek wijst uit dat in de Gedempte Molenwijk en het verlengde daarvan sprake is van verontreiniging. Dit betreft metalen en minerale oliën. Deze verontreiniging is het gevolg van de demping van de Molenwijk.

Voor zover nodig, wordt uitgegaan wordt van een functiegerichte sanering, waarbij het saneringsresultaat wordt bepaald door de toekomstige functie van de te saneren gronden. De verontreinigde gronden krijgen geen nieuwe functie. De huidige verkeers- en verblijfsfunctie wordt gehandhaafd. Wel wordt de openbare ruimte ter plekke heringericht. Dit betreft tamelijk oppervlakkige werkzaamheden.

Het onderzoek wijst uit, dat als de werkzaamheden niet dieper gaan dan 1,00 m minus maaiveld, de kans klein is dat sanering noodzakelijk is. Bij het eventueel verleggen van nutsleidingen, kan sanering bij de waterleiding wel een rol spelen. Waterleidingen moeten 1,00 meter dekking hebben, deze ligt dus net op grens. Voor het verleggen van de overige nutsleidingen en kabels worden geen problemen verwacht, omdat deze hoger liggen.

Bij het eventueel herstellen van oude rioolaansluitingen of het maken van een nieuwe aansluiting, vanaf de Fortuinpassage richting het verlengde van de Gedempte Molenwijk, worden werkzaamheden uitgevoerd op grotere diepte dan 1,00 m, is een redelijke kans dat sanering noodzakelijk is.

#### Conclusie

De bodemsituatie werpt geen onoverkomelijke belemmeringen op voor de realisering van de plannen.

### 5. 4. Geluid

Er is onderzoek ingesteld naar de geluidaspecten (bijlagen 1 en 2). Daarbij is enerzijds gekeken naar de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Anderzijds zijn de gecumuleerde geluidsniveaus, de toetsing van nieuwbouw aan het Bouwbesluit en geluidaspecten in relatie tot een goede ruimtelijke onderbouwing in beeld gebracht.

#### Wet geluidhinder (Wgh)

Als gevolg van de Wgh gelden voor bestaande woningen geen voorwaarden. De Wgh zou alleen van toepassing zijn als de plannen een wegconstructie in de zin van de Wgh zouden inhouden. Hiervan is echter geen sprake.

De nieuwe woningen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, liggen hoofdzakelijk aan wegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur. Hier is de Wgh niet van toepassing. Een klein aantal van de nieuwe woningen ligt

binnen de wettelijke zone (200 m) van de Koornbeursweg, waarvoor een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt. Hier is de Wgh wel van toepassing.

Op vijftal plekken aan de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Van Dekemalaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen de zone overschreden. De mogelijkheden om aan de bron maatregelen te treffen zijn beperkt. Dit zou kunnen bestaan uit het aanbrengen van een wegplaveisel dat minder geluid produceert. Hiervoor bestaat echter te weinig aanleiding, gezien de geringe overschrijding van de norm en standaardisolatiewaarden van nieuwbouwwoningen. In de overdracht zouden voorzieningen kunnen worden getroffen door het afschermen van de wegen waarop het geluid wordt geproduceerd. Dit zou echter niet opwegen tegen de aantasting van de woonsituatie en het ruimtelijk beeld.

Maatregelen aan de bron of de overdracht zijn derhalve niet wenselijk en mogelijk.

Burgemeester en wethouders hebben daarom hogere waarden ingevolge de Wgh vastgesteld voor de betreffende woningen.

#### Bouwbesluit

Bij omgevingsvergunningen voor bouwen wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Hierbij geldt als norm dat het binnenniveau in woningen niet meer mag bedragen dan 33 dB. De minimale geluidwering van een gevel bedraagt 20 dB. Dus bij een geluidniveau van 53 dB behoeven geen extra geluidwerende voorzieningen te worden aangebracht om aan de norm van het binnenniveau te voldoen.

Uit onderzoek blijkt dat op twaalf rekenpunten aan de gevels van de nieuwbouwwoningen aan de Van Dekemalaan de cumulatieve geluidsniveaus aan de gevels hoger zullen zijn dan 53 dB. De niveaus variëren tussen 62 en 66 dB. Dit betekent dat hier extra geluidwerende voorzieningen aangebracht zullen moeten worden.

#### Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn de gecumuleerde geluidsniveaus (peiljaar 2025) in en om het plangebied in kaart gebracht. Daarbij is gekeken naar wegverkeerslawaai, industrielawaai (lawaai vanwege de parkeergarage) en parkeren en bevoorrading.

Ten aanzien van wegverkeer zijn drie modellen onderzocht:

1. Een model waarbij voetgangers alle ruimte krijgen.
2. Een model waarbij evenredig ruimte is voor voetgangers en parkeren.
3. Een model waarbij optimale parkeergelegenheid voorop staat.

Ten aanzien van de parkeergarage zijn twee modellen onderzocht:

1. Een model waarbij de eerste parkeerlaag open is.
2. Een model waarbij de eerste parkeerdek dicht is.



Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van wegverkeer uitgegaan van model 2. Dit sluit aan op de beoogde inrichting van openbare ruimte binnen het plangebied.

#### Bestaande woningen

Voor een aantal bestaande woningen wordt vanwege de uitvoering van het plan en als gevolg van de wijziging van de verkeersstromen de gecumuleerde verkeersstromen lager. Voor een aantal andere woningen neemt de gecumuleerde geluidsbelasting juist toe.

Voor deze bestaande woningen bestaat geen wettelijke verplichting maatregelen te treffen voor een aanvaardbaar binnenniveau. Wel wordt bekeken of voor woningen waar sprake is van een geluidsniveau aan de gevel van 55 dB of meer, dat wordt veroorzaakt door een toename van het geluidsniveau van meer dan 2 dB<sup>2</sup>, na onderzoek naar de geluidswerendheid van de gevels, een standaardsaneringspakket kan worden toegepast, gericht op het bereiken van een wettelijk binnenniveau van maximaal 33 dB<sup>3</sup>.

Voor de parkeergarage bleken beide modellen amper onderscheidend te zijn. Wel wordt erop gewezen dat de toegepaste toplaag op de vloeren van de parkeergarage invloed kan hebben op het geluid (piepgeluid). Verder kan een open constructie van de parkeerlagen leiden tot parkeerhinder in de omgeving. Deze aspecten worden betrokken bij de bouwplanontwikkeling en in het beeldkwaliteitsplan.

#### Nieuwe woningen

Nieuwe woningen moeten voldoen aan het wettelijk geluidsniveau binnen woningen, op grond van het Bouwbesluit.

#### Conclusie

De Wet geluidhinder en de geluidsaspecten als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening werpen geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **5. 5. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De regels betreffende luchtkwaliteit zijn enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Er is onderzoek ingesteld naar de luchtkwaliteitsaspecten (bijlage 1). Het onderzoek wijst uit dat in het plangebied geen sprake is van een overschrijding is van de grenswaarden en plandrempels met betrekking tot de totale jaargemiddelden van de stoffen PM10 en NO<sub>2</sub>. Er vindt alleen maar een overschrijding plaats van het 24 uurgemiddelde van de grenswaarde

---

<sup>2</sup> In de Wet geluidhinder wordt 2 dB beschouwd als een significante toename van de geluidsbelasting.

<sup>3</sup> Dit is het uitgangspunt voor geluidweringseisen in het Bouwbesluit voor woningen in verblijfsgebieden.

van de stof PM10. De hoogste overschrijding bedraagt 5x per kalenderjaar. De overschrijding mag echter 35 x per kalenderjaar bedragen. Vandaar dat hieruit geen consequenties volgen.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit werpt geen belemmeringen op voor de realisering van het plan.

### **5. 6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

#### Risicobronnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. De dichtstbij gelegen bronnen zijn:

- de A32 (transport gevaarlijke stoffen);
- transportleiding aardgas parallel aan de A32 (oostzijde) met aftakking naar het gasontvangststation;
- LPG tankstation (Total) Oranje Nassaulaan.

Het te bebouwen gebied bevindt zich op aanzienlijk grotere afstand dan 200 m van deze bronnen, en daarmee buiten het invloedsgebied van deze bronnen. Onderzoek is niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **5. 7. Ecologie**

Op grond van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* en de *Flora- en Faunawet* is bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten op aanwezige ecologische waarden.

#### Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

#### Flora- en Faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste

rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten blijken voor te komen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering gaan vormen voor de uitvoering van een plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

### Onderzoek

Onderzoek (bijlage 3) wijst uit dat:

- bij de sloop van gebouwen onderzocht moet worden nagegaan of sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen.  
Als vleermuizen worden aangetroffen ontstaat er strijd met de Flora- en faunawet. De sloop mag dan pas worden uitgevoerd, nadat daarvoor een ontheffing op grond van de FFwet is verkregen. Het onderzoek is ter kennis gebracht aan Wooncorporatie Accolade, die voornemens is een deel van haar bezit binnen het plangebied te slopen.
- de plannen overigens niet op bezwaren stuiten, maar dat het verwijderen van bomen en struiken en het afgraven van grond buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) moet plaatsvinden.

### Conclusie

Het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd met inachtneming van:

- nader onderzoek en een eventuele ontheffing in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- de voorwaarde dat bepaalde werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

## **5. 8. Archeologie**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valetta (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. Een en ander is verwerkt in de Monumentenwet 1988, die de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem.

Er is archeologisch onderzoek ingesteld naar het gebied Heerenveen Centrum West (bijlage 4), waar het voorliggende plangebied onderdeel van uitmaakt. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van onverstoord archeologische grondsporen klein is. Beschermende en/of beperkende maatregelen zijn niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mochten bij het uitvoeren van werkzaamheden archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dan moeten deze op grond van artikel 46 van de Monumentenwet 1988, worden gemeld bij de gemeente Heerenveen.

Conclusie

De uitkomsten van de archeologische onderzoeken werpen geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1.Toelichting op de bestemmingen

#### ▪ **Gemengd 1**

De bestemming Gemengd 1 geeft het beoordelingskader voor de bebouwing van het Molenplein. Binnen de bestemming kunnen supermarkten, detailhandel in dagelijkse goederen, daghoreca, een parkeergarage en woon-eenheden worden gerealiseerd.

De supermarkten, de dagelijkse detailhandel en de daghoreca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondvloer. Het wonen is alleen toegestaan in een op de verbeelding als zodanig aangeduide zone.

De verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt mag niet meer 3.500 m<sup>2</sup> bedragen. Hiermee wordt enerzijds invulling gegeven aan het detailhandelsbeleid, waarin ruimte aanwezig wordt geacht voor een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Anderzijds wordt, door de omvang te limiteren, voorkomen dat de totale grondvloeroppervlakte voor één supermarkt wordt aangewend. Dit zou het uitgangspunt van de spreiding van supermarkten, als bronpunten voor het centrum, kunnen aantasten.

Onder detailhandel in dagelijkse artikelen wordt verstaan detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging, alsmede detailhandel in dagelijkse huishoudelijke gebruiksartikelen. Hierbij kan gedacht worden aan een zelfstandige groenteboer, slager, vishandel, drogist of een winkel in dagelijkse huishoudelijke artikelen.

De daghoreca is niet in omvang afgebakend. Deze vorm van horeca richt zich op de bezoekers van de detailhandelsvestigingen en de parkeergarage. De daghoreca kan zelfstandig zijn, maar ook onderdeel uitmaken van een supermarkt of een winkel, bijvoorbeeld een zitje in een bakkerswinkel waar broodjes, gebak, koffie en dergelijke kunnen worden genuttigd.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarage bedraagt minimaal 275. Dit garandeert dat de parkeergarage de gewenste bijdrage levert aan de uitbreiding van de parkeercapaciteit in het centrum.

De woningen kunnen worden gebouwd aan de zuidkant van het complex, tegenover het appartementengebouw De Fortuin. Het aantal woningen kan variëren tussen 8 tot 10 (stadswoningen) of 16 tot 20 (gestapelde) appartementen.

De hoogte van het gebouw mag maximaal 14,00 m bedragen.

Voor het overige is de bestemming afgestemd op de voorheen geldende bestemming Centrumdoeleinden uit het bestemmingsplan Heerenveen Centrum (1990). Hierbij is aangesloten bij de systematiek van de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG editie 2009). Een bewerkte Staat van bedrijfsactiviteiten voor een gebied met functiemenging is als bijlage bij de regels opgenomen. Een toelichting op deze staat is gegeven in paragraaf

5.2. In essentie worden functies als lichte bedrijvigheid, sport en recreatie, onderwijs, religie, culturele en medische doeleinden toegestaan. Daarbij zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 bij recht toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 en 3 worden slechts toegelaten na een afweging van burgemeester en wethouders, waarbij de aanvaardbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de omgeving wordt beoordeeld.

Voor zover de toegelaten functies worden uitgeoefend in een zelfstandig kantoor, mag de bedrijfsvloeroppervlakte van een dergelijk kantoor niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt invulling gegeven aan het kantorenbeleid dat enerzijds kantoren in het centrum toelaatbaar acht, maar anderzijds grootschalige kantoren verwijst naar de kantorenlocaties elders in Heerenveen, ondermeer aan de K.R. Poststraat en de omgeving van het Abe Lenstra Stadion.

De Welstandsnota geeft instructies voor de situering en de vormgeving van de bebouwing. Ook wordt daarbij aangegeven, welk deel van het gebouw bij voorkeur kan worden gebruikt als entree van de supermarkten.

#### ▪ **Gemengd 2**

Gemengd 2 geeft een regeling voor het perceel en het gebouw van de huidige Jumbo supermarkt. De bestemming laat niet-dagelijkse detailhandel toe, met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup> per vestiging. Deze ondergrens maakt detailhandelsbedrijven mogelijk van een grotere omvang, aansluitend bij het karakter van de beoogde detailhandelsbedrijven in de nieuwbouw op het Molenplein. Anderszins voorkomt de ondergrens dat kleine winkels uit het primaire kernwinkelgebied (winkelacht) worden verplaatst naar de rand van het kernwinkelgebied.

Tevens bevat de bestemming een regeling voor de in het gebouw opgenomen appartementen.

Als aanvulling op de detailhandelfunctie is daghoreca toegestaan.

Voor lichte bedrijvigheid geldt dezelfde regeling als in de bestemming Gemengd 1.

De wens bestaat dat het gebouw een betere vormgeving krijgt. De Welstandsnota geeft criteria voor het uiterlijk van het gebouw, bij eventuele verbouwingen.

#### ▪ **Verkeer**

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de Van Dekemalaan. Deze laan maakt onderdeel van het verkeer- en vervoerssysteem van Heerenveen. De Van Dekemalaan is van het belang voor de ontsluiting van de parkeergarage en het vertrekkende bevoorradingsverkeer van de detailhandels- en andere bedrijven. De Van Dekemalaan sluit aan op de Koornbeursweg, die onderdeel vormt van de centrumring en aansluiting geeft op het hoofdwegennet.

---

- **Verkeer en verblijf**

Deze bestemming regelt het deel van de openbare ruimte waar het accent ligt op de combinatie van verkeer en verblijf. De bestemming geeft het kader voor de beoogde herinrichting van de openbare ruimte. Het accent binnen de bestemming ligt op de verblijfsfunctie. De verkeersfunctie heeft ondermeer betrekking op de het (aankomende) bevoorradingsverkeer van de bedrijvigheid in de directe omgeving.

- **Wonen**

De bestemming Wonen regelt de vervangende woningbouw langs de oostzijde van de Van Dekemalaan. De regels laten woningen toe die qua maatvoering en situering aansluiten bij de kenmerken van de woningen in de nabije omgeving.

De sturing van de vormgeving van de woningen vindt plaats op basis van de Welstandsnota.

Naast het wonen zijn de in een woning een aan-huis- verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Deze functie is in de woning en/of de bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte van de functie is afgebakend op maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Met betrekking tot bijgebouwen c.a. is aangesloten op de terminologie en de regeling van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit betekent dat het begrip "bijbehorende bouwwerken" is toegepast. Hieronder vallen ook de bijgebouwen. Bij tussenwoningen is een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Bij eindwoningen mag de gezamenlijke oppervlakte 100 m<sup>2</sup> bedragen. De regeling in het Bor betreffende vergunningvrij bouwen kan gezien als aanvullend op de regeling op het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels en toestaan dat recreatieve bewoning plaatsvindt in het kader van logiesverstrekking, ofwel dat een bouwperceel wordt gebruikt voor meer dan één wooneenheid, ten behoeve van de mantelzorg. Deze functies zijn afgebakend in omvang. Bij de afweging die voorafgaat aan de afwijking, beoordelen burgemeester en wethouders of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven.

## **6. 2.Toelichting op de algemene toetsingscriteria**

Binnen de afwijkingsregels, 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.

Bebouwingsbeeld:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-standbrengen 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 instandhouden 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 instandhouden c.q. totstandbrengen 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.

Sociale veiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Brandveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met brandveiligheid, zoals vluchtwegen voor de gebruikers en vrije doorgangen voor de hulpdiensten.

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 bouw-



werk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen.

## 7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

### 7. 1. Uitvoerbaarheid

#### Economische uitvoerbaarheid

De globale investeringsomvang in het plangebied bedraagt € 23 miljoen. Daarvan komt € 21 miljoen voor rekening van een particuliere belegger in de parkeergarage/supermarkten c.a. en de woningbouwcorporatie Accolade (vervangende nieuwbouw woningen). Het bouwrijpmaken van het Molenplein en de herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden betaald uit de opbrengst van de verkoop van de gronden waarop de parkeergarage/supermarkten c.a. zijn geprojecteerd (opbrengst circa € 1 miljoen). Daarnaast ontvangt de gemeente in A7 verband een subsidie van circa € 1 miljoen voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

#### Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten bij particuliere ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, doordat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Artikel 6.2.1 Bro geeft gelimiteerd aan in welke gevallen de grondexploitatie­regeling van toepassing is. Lid b. van dit artikel bepaalt dat de grondexploitatie­regeling van toepassing is, indien een bestemmingsplan betrekking heeft op:

“de bouw van een of meer woningen”; of  
“de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen”.

Dit betekent dat voor het bestemmingsplan Molenplein en omgeving, de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen als hiervoor beschreven, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatie­plan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatie­plan kan worden afgezien als het verhaal van voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In voorliggende situatie verkoopt de gemeente de gronden waarop het complex op het Molenplein wordt gebouwd. De bestaande supermarkt en appartementen betreffen een bestaande situatie, waar geen sprake is van toegenomen bouwmogelijkheden. De woningen aan de Van Dekemalaan hebben betrekking op vervangende woningbouw. Met wooncorporatie Accolade is een overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage van Accolade aan de gemeentelijke kosten is geregeld.

Hiermee is aangetoond dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en dat het plan economisch uitvoerbaar is.

#### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast moet inzicht worden gegeven in de (maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan.

Tijdens de voorbereiding van de Structuurvisie Centrum Breed, waarop de voorliggende plannen zijn gebaseerd, is een uitgebreide maatschappelijke discussie gevoerd over de toekomst van het centrum en de daarmee samenhangende ontwikkelprojecten.

Van 20 t/m 27 september 2011 organiseerde de gemeente Heerenveen de Week van het Centrum. Deze week stond het teken van projecten die voortvloeien uit de Structuurvisie Centrum Breed.

Op 27 september 2011 werd een inloopbijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Tijdens deze bijeenkomst werden de plannen voor de Gempte Molenwijk en het Molenplein en omgeving toegelicht. Tijdens de bijeenkomsten konden reacties worden gegeven op de gepresenteerde projecten.

Op 29-9-11 werd in de Heerenveense Courant kennis gegeven van de mogelijkheid om tot 11-11-11 schriftelijk in te spreken. De plannen konden gedurende deze termijn worden ingezien in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website.

Op basis van de uitkomsten van de inspraak stelden burgemeester en wethouders antwoordnota op (bijlage 6), die is betrokken bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het ontwerp-plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

## **7. 2. Handhaafbaarheid en toezicht**

#### Handhaafbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Er is gestreefd naar een duidelijke formulering van de regels, met duidelijke toetsingscriteria.

Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. In verband met de naleving ervan zijn in het plan regels opgenomen (gebruiksregels e.d.), maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde ver-

gunningen van belang, zoals de omgevingsvergunningen voor bouwen, milieu of kappen.

Toezicht

Er is toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Dit wordt uitgevoerd door de gemeentelijke afdeling Handhaving. Dit toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel handhavend optreden in geval van illegaal gebruik, bouwen of uitvoeren van werken en werkzaamheden

## 8. INSPRAAK EN OVERLEG

### Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân omtrent het voorliggende bestemmingsplan.

Het Wetterskip Fryslân reageerde per email op 8-3-11. Het wetterskip maakte kenbaar geen opmerkingen te hebben over het plan. De overlegreactie is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding, die aanleiding geven tot het voeren van overleg met diensten van het Rijk.

De afdeling Stêd en Lân, team Algemeen Beleid, van de provincie Fryslân gaf bij email van 12-3-13 te kennen dat het voorontwerpbestemmingsplan Molenplein e.o. geen aanleiding gaf tot opmerkingen. De overlegreactie is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

### Inspraak

In paragraaf 7.1 is in het onderdeel Maatschappelijke uitvoerbaarheid weergegeven op welke wijze gelegenheid tot inspraak is geboden. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak een antwoordnota opgesteld, die is toegezonden aan de insprekers.

De antwoordnota inspraak is betrokken bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

De antwoordnota is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

===

