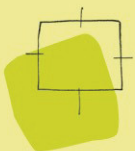


Bestemmingsplan Heerenveen - Nijehaske 2012



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Heerenveen - Nijehaske 2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

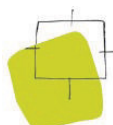
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

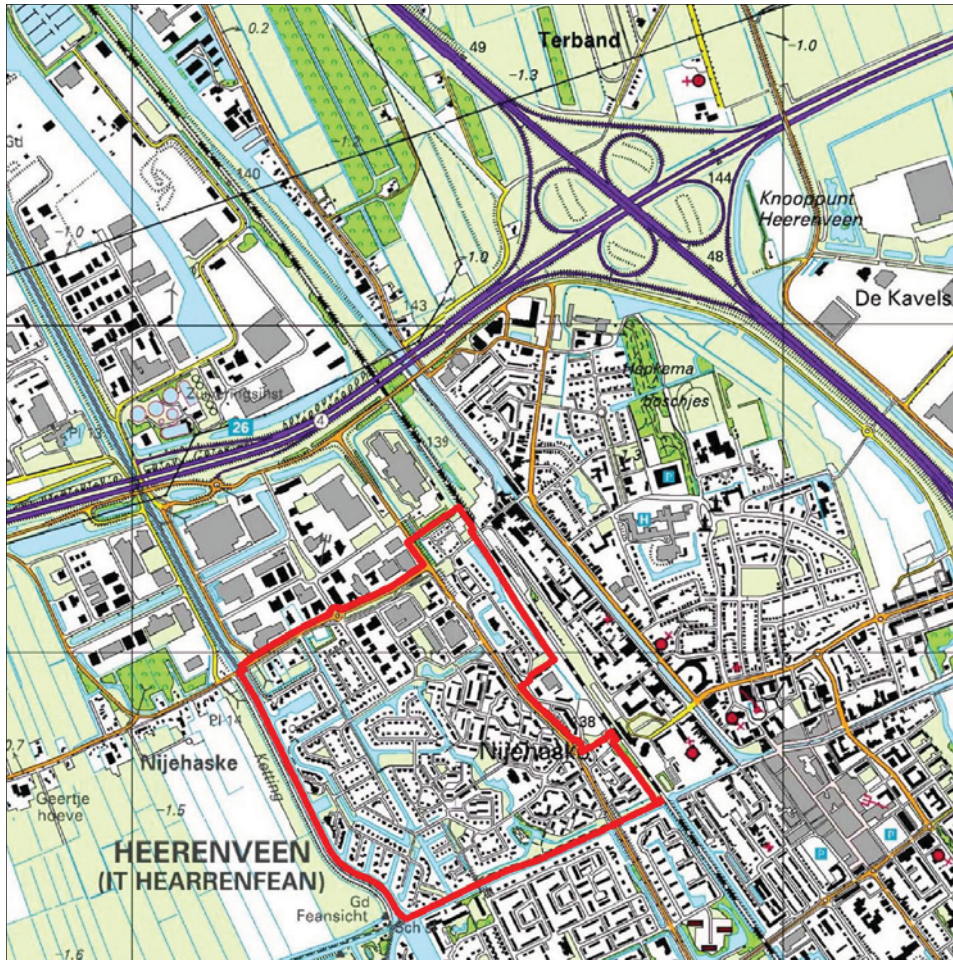
14 mei 2012

Projectnummer 550.17.52.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangrens	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Karakteristiek van de wijk	7
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	7
2.3	Functionele hoofdstructuur	11
2.4	Monumenten en beeldbepalende panden	12
2.5	Verkeer	12
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Overig gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Milieuaspecten	25
4.3	Water	26
4.4	Ecologie	27
4.5	Archeologie	29
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Bodemkwaliteit	34
5	Uitgangspunten voor het plan	37
5.1	Ruimtelijke structuur	37
5.2	Functionele structuur	38
5.3	Bebouwingsregels	42
5.4	Monumenten	43
5.5	Verkeer en infrastructuur	43
5.6	Zendmasten	43
5.7	Karakteristieke voormalige boerderijen	44
5.8	Uitwisselbaarheid en flexibiliteit	44
6	Juridische opzet	45
6.1	Wat is een bestemmingsplan?	45
6.2	De bestemmingsplanprocedure	46
6.3	De plansystematiek	47
6.4	De bestemmingen	48

7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2.1	Nota van uitgangspunten	53
7.2.2	Inspraak	56
7.2.3	Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro	56

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doelstelling

In het najaar van 2007 heeft de gemeenteraad van Heerenveen besloten om extra middelen vrij te maken voor het uitvoeren van een inhaalslag in het actualiseren van bestemmingsplannen. In dat kader is ook het Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen uit 2003 geactualiseerd en is de daarbij behorende planning aangepast. Het is de bedoeling dat op 1 januari 2012 alle verouderde bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Omdat niet alle (verouderde) bestemmingsplannen in één keer kunnen worden herzien, is in het aangepaste Plan van Aanpak 2007 ook voorzien in een planning waarbij de bestemmingsplannen die het minst actueel zijn, als eerste worden herzien. Thans is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Nijehaske aan de orde. Dit bestemmingsplan dat als naam “Heerenveen - Nijehaske 2012” heeft meegereggen, is de opvolger van het bestemmingsplan “Heerenveen - Nijehaske 1991”.

1.2

Karakter van het bestemmingsplan

Dit nieuwe bestemmingsplan is overwegend bedoeld als planologisch beheerskader. In het plangebied vallen geen (grote) planologische ontwikkelingen te verwachten.

1.3

Plangrens

Als grens van het nieuwe bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de grenzen van het bestaande bestemmingsplan. Dat is het gebied dat wordt omsloten door de Jousterweg, de Krimte, de spoorlijn Leeuwarden - Meppel, de Feanskieding (water) en het Heerenfeenster Kanaal, met uitzondering van de directe omgeving van het station. In de afbeelding voorafgaand aan de plantoelichting is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

1.4

Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Daarin is ook een overzicht opgenomen van alle niet-woonfuncties in het plangebied. 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 vertaald. In hoofdstuk 7 wordt op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

Huidige situatie

2

2.1

Karakteristiek van de wijk

Het plangebied Nijehaske bestaat uit twee deelgebieden. Het grootste deel van het plangebied betreft een woongebied waarvan de eerste voorbereidingen in 1975 zijn gestart. De ontwikkeling hiervan heeft doorgelopen tot halverwege de jaren '90. In dit deel van het plangebied komen vrijwel alleen woningen voor in uiteenlopende verschijningsvormen en structuren. Daarnaast komt enige bedrijvigheid voor in de vorm van beroeps- en bedrijfsuitoefening-aan-huis.

Deze woonwijk kenmerkt zich door kleinschaligheid, in een opzet van hooguit 80 woningen per buurt met een eigen verkaveling en verschijningsvorm. Ook het bedrijventerrein is kleinschalig van opzet. In het woongebied is naast woningen sprake van enkele maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en een multifunctionele accommodatie.

Langs de Jousterweg/Haskeruitgang ligt een bescheiden bedrijventerrein "Nijehaske". Op dit terrein zijn met name kantoren, dienstverlenende bedrijven en winkelbedrijven in volumineuze artikelen gevestigd.

Historie (oorspronkelijke structuur)

De wijk is van een redelijk recente datum (1975 - begin jaren '90). Het stedenbouwkundig concept is tussentijds deels aangepast voor de delen die toen nog ontwikkeld moesten worden. Het oorspronkelijk plan voorzag onder andere in hoge dichtheden in de zone langs het spoor. Later is hier herverkaveld ten behoeve van grondgebonden woningen. Opvallend is dat de wijk typisch een product van zijn tijd is. Het is eigenlijk de enige wijk in Heerenveen met een verkaveling uit de jaren '70/'80.

2.2

Ruimtelijke hoofdstructuur

De randen van de wijk, en tevens de belangrijke structurerende elementen, worden gevormd door de Jousterweg (noordzijde), de spoorlijn (oostzijde) en water aan de zuid- en westzijde (Feanskieding respectievelijk Hearenfeanster Kanaal). In de hoofdopzet zijn het met name de randen van de wijk, de Haskeruitgang (bovenwijkse ontsluitingsweg) en delen van de groen- en waterstructuur die een duidelijke structurerende werking hebben. Daarbinnen mist door het onregelmatige weg- en bebouwingspatroon, een heldere ruimtelijke structuur (zie figuur 1).



Figuur 1. Hoofdstructuur Nijhaske
(Bron: Gemeente Heerenveen)

De wijk is grofweg op te delen in zes delen, zie figuur 2. Een smalle zone (1) ligt aan de oostzijde, tussen het spoor en de Haskeruitgang. Het deel aan de westzijde van de Haskeruitgang is van west naar oost op te delen in drie delen. Het westelijk deel (4) aan de zijde van de Engelenfeart, het middendeel (3), hiervan gescheiden door een sloot die noord-zuid door de wijk doorloopt, en het deel (2) direct aan de westzijde van de Haskeruitgang. Dit is het meest intensief bebouwde deel (rijen, deels gestapeld). Aan de noordzijde ligt het bedrijventerrein (5) (ingeklemd tussen het woongebied) met de etalage naar de Jousterweg/Haskeruitgang en ten slotte een wat op zichzelf staand woonbuurtje naast het bedrijventerrein (6).



Figuur 2. Deelgebieden wijk Nijhaske
(Bron: Gemeente Heerenveen)

Bebouwing openbare ruimte

Het bebouwingspatroon is weergegeven op het kaartje met deelgebieden. De verkaveling is grillig en niet gebaseerd op de oorspronkelijke ondergrond (noord-zuidpatroon). Per deelgebied verschilt de mate van bebouwingsdichtheid. Deelgebied 2 is het meest intensief bebouwd met rijenwoningen en deels gestapelde bouw. Daarnaast is er een wat minder dicht bebouwd gedeelte, waaronder een deel van de zone bij het station (gestapeld wonen en school). Naar het westen toe is de dichtheid lager (voornamelijk grondgebonden wonen in gebieden 3, 4 en 5).

Door de wijze van verkaveling zijn op een lager schaalniveau veel hoeksituaties en voor- en achterkantsituaties aanwezig. Doordat een redelijk deel van de tuinen een groene inrichting kent, is de kwaliteit van het straatbeeld op deze plekken over het algemeen nog redelijk.



Figuur 3. Hoek nog groen.



Figuur 4. Hoek deels bebouwd

Op een aantal plekken wordt de openbare ruimte echter gedomineerd door schuttingen en bijgebouwen.



Figuur 5. Schuttingen en bijgebouwen

In de openbare ruimte is onder andere de vrijliggende fietsroute door de wijk typerend. Gevolg van deze route is dat op sommige plaatsen veel verharding en een woud aan verkeersborden aanwezig is.



Figuur 6. Fietsroute en verkeersborden

Water- en groenstructuur

De wijk kent relatief veel water, waarbij een onderscheid in vaar-/boezemwater (Hearenfeanster Kanaal, Feanskieding) en de overige sloten gemaakt kan worden.

Veel watergangen worden begrensd door privéterrein. Bepalend voor het ruimtelijk beeld is de mate van bebouwing en de wijze waarop de oever is vormgegeven.



Figuur 7. Fraaie groene tuinen en bebouwde oevers

Met name de noord-zuid gelegen “groene long” is een belangrijk structurerend element. Ook (het groen langs) de Haskeruitgang en in mindere mate de sloot tussen deelgebied 3 en 4 spelen een structurerende rol.

Een flink deel van het openbaar groen is niet overal even duidelijk ervaarbaar in het openbaar gebied. Dat komt omdat het is begrensd aan achterzijden van kavels. Daarnaast is redelijk veel snippergroen aanwezig. Een groot deel van de oever van het Hearenfeanster Kanaal is geprivatiseerd. Hierdoor is de fraaie rand met zicht op het open landschap slechts op enkele plekken vanuit het openbaar gebied te ervaren.



Figuur 8. Groenstructuur (deels) begrensd door tuinen

2.3

Functionele hoofdstructuur

De wijk is hoofdzakelijk woongebied. Behalve woningen liggen er voorzieningen in de vorm van drie scholen en het bedrijventerrein. De recente uitbreiding van de school met een multifunctionele accommodatie vormt een goede toevoeging binnen de groenstructuur. Het is een goede plek voor een bijzonder gebouw en het is goed ingepast. Het bedrijventerrein is steeds goed van het woongebied gescheiden door de flinke groene buffer die hiertussen aanwezig is.



Figuur 9. MFA/Brede school ingepast in groenstructuur

Het plangebied is in overwegende mate een woongebied inclusief de daarbij behorende wegen, groen en water. Binnen het woongebied komen geen andere functies voor, met uitzondering van aan-huis-gebonden beroepen. Deze zijn echter ondergeschikt aan de woonfunctie en worden daarom onder de woonfunctie begrepen. Tevens is er in het plangebied sprake van drie scholen en een begraafplaats.

Het noordoostelijk gedeelte van het terrein is als bedrijfsterrein in gebruik. Hier zijn verschillende soorten bedrijven gevestigd: perifere detailhandel in meubels en woninginrichtingsartikelen, bouwmaterialen en auto's, alsmede enkele kantoren en (dienstverlenende) bedrijven.

2.4

Monumenten en beeldbepalende panden

In het plangebied liggen drie panden die voorkomen op de lijst van Beeldbepalende panden. Het betreft de percelen:

- Jousterweg 7;
- Jousterweg 27;
- Jousterweg 31.

Deze panden worden beschermd door de gemeentelijke Monumentenverordening.

2.5

Verkeer

Het plangebied is ingesloten door een aantal verkeersverbindingen. Naast het Hearenfeanster Kanaal in het westen en de spoorlijn Leeuwarden - Meppel in het oosten, betreft dit vooral de Jousterweg aan de noordzijde en de Haskeruitgang in het oostelijk gedeelte van het plangebied. Vanaf deze beide hoofdontsluitingen wordt de wijk ontsloten door een wijkontsluitingsweg (Bolster, Roede, Trekschuit). Op deze wijkontsluitingsweg sluiten vervolgens weer de woonstraten aan. De wijk kent verder een zelfstandig stelsel van fietspaden. Daar is voor gekozen vanwege de verkeersveiligheid. Het betreft zowel fietsverbindingen in noord-zuidrichting als in oost-westrichting.

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan 2007 en Provinciale Verordening Romte Fryslân (Ontwerp, 28 september 2010)

De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 een nieuw Streekplan vastgesteld met de titel "Om de kwaliteit fan de Romte". Met dit nieuwe Streekplan zet de provincie meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in de provincie essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

In de Wro wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid worden neergelegd in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/AMvB's). De provincie stelt hiertoe de Provinciale Verordening Romte Fryslân op. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen.

De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat om beleid zoals opgenomen in:

- het Streekplan Fryslân 2007;
- het Streekplan Windstreek 2000;
- de Partiële herziening van het Streekplan ten behoeve van Glastuinbouw Noordwest Fryslân;
- het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan.

Wonen

In het Streekplan is ook vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijk woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst de concentratie van woningbouw om enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van

woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De wijk Nijehaske maakt onderdeel uit van de kern Heerenveen. Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid; een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Detailhandel

Het Streekplan verstaat onder perifere detailhandel winkelvoorzieningen buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra) die qua volumineuze aard van goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed in het kernwinkelgebied of de winkelcentra passen. Daarbij gaat het om supermarkten, detailhandel in auto's, caravans en tenten, boten, keukens, meubelen, bouwmaterialen, plant en dier, fietsen en autoaccessoires, en brandbare of gevaarlijke stoffen.

Voor de kern Heerenveen is ook buiten de kernwinkelcentra detailhandel mogelijk, voorzover het daarbij gaat om perifere detailhandel die in de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan. Voor de branches supermarkten, fietsen en autoaccessoires wordt daarbij primair het centrumrandmilieu als perifere vestigingslocatie overwogen. Branchevervaging moet worden voorkomen.

Op grond van het voorontwerpverordening Romte zal in de toelichting op een bestemmingsplan moeten worden gemotiveerd dat:

- a. de perifere detailhandel niet inpasbaar is of afbreuk doet aan de kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied;
- b. de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- c. de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern;
- d. vestiging in het centrum(rand)milieu niet mogelijk is voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Kantoren

Ten aanzien van de vestiging van kantoren stelt de provincie zich op het standpunt dat de stedelijke centra goede plekken zijn voor kantoorvestigingen van

enige omvang. In aanvulling op de mogelijkheden van de provinciehoofdstad hebben de overige stedelijke centra in de provincie mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen. Voor Heerenveen geldt daarbij dat de maximale omvang per vestiging niet meer mag bedragen dan 2.500 m².

Waterbeleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, “Dreaun troch it wetter”, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het desbetreffende plangebied ligt, als richtinggevend wordt beschouwd. Daarnaast richt dit waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied. 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”.

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid “Waterbeheer 21^e eeuw” in het “anders omgaan met water” ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. 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.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets inmiddels tot een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. 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. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen,

waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

In zijn algemeenheid adviseert het Wetterskip te streven naar duurzame watersystemen, zoals is verwoord in het in samenwerking met het waterschap opgestelde Waterplan Heerenveen (februari 2003). Dit plan is tot stand gekomen binnen de beleidskaders van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Vierde Nota Waterhuishouding.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (PVVP)

Provinciale Staten hebben op 15 maart 2006 het PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto “Fryslân Feilich Foarut” werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid. Het PVVP bouwt voort op de ambitie uit het vorige PVVP (1999), om de infrastructuur te versterken. In het nieuwe PVVP staan Duurzaam Veilig en het terugdringen van de mobiliteit voorop. Ten aanzien van het wegennet wordt het beleid van “Duurzaam Veilig” voortgezet. Dit blijft de kapstok voor de bestrijding van verkeersonveiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. Duurzaam Veilig is voor de provincie aanleiding geweest haar wegennet in 1993 te categoriseren in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurplan (1993)

In het Structuurplan uit 1993 wordt de woonwijk Nijehaske aangemerkt als gebied waar het wonen dominant is. De strook grond langs het Hearenfeanster Kanaal wordt in het structuurplan nog aangemerkt als uitbreidingsgebied. Deze strook is intussen ingevuld. In het kader van het Structuurplan worden er verder geen ontwikkelingen in de wijk voorzien. Het bedrijventerrein is aangeduid als gebied waar dienstverlening dominant is.

Ontwikkelingsvisie Stationsgebied

In de ontwikkelingsvisie Stationsgebied van rond de eeuwwisseling wordt voorzien in de invulling van het toen nog lege gebied ter hoogte van het station aan weerszijden van de spoorlijn. Deze visie voorziet in het versterken van de voor Heerenveen karakteristieke noord-zuid-lijnen. Behalve de (thans vrijwel gerealiseerde) bebouwing aan de oostzijde van het spoor) wordt in het kader van deze visie ook voorzien in bebouwing aan de westzijde van het spoor. De bebouwing draagt bij aan het in functionele zin verminderen van de barrièrewerking van het spoor. In ruimtelijke zin wordt deze barrière verminderd door het plaatsen van een hoogteaccent aan de westzijde in combinatie met een groter hoogteaccent aan de oostzijde van het spoor. De bebouwing aan de westzijde zou moeten bestaan uit een aantal kantoorpanden in vier tot zes bouwlagen ter hoogte van de bestaande fietsenstalling aan de oostzijde van het spoor. Tot op heden is deze visie alleen aan de oostzijde van het spoor ingevuld.

Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+ (2000)

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.

Integrale visie Heerenveen - Joure (2005)

De Integrale Visie Heerenveen - Joure (vastgesteld eind 2005) merkt het gebied Nijehaske aan als woongebied. Ook in het kader van deze Integrale Visie wordt niet voorzien in ontwikkelingen in het plangebied.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) (2005)

Heerenveen wil een integraal verkeers- en vervoerbeleid voeren, met het doel bereikbaar te blijven, de verkeersveiligheid te vergroten en het (leef)milieu te verbeteren. Het GVVP is kader voor verkeersbeleid en 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. Voor het plangebied Nijehaske bevat het GVVP geen specifiek beleid. Vanuit de hoofddoelstelling zoals deze hierboven is omschreven vloeit onder meer voort 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 Josterweg en de Haskeruitgang die als gebiedsontsluitingswegen zijn aangemerkt. Hetzelfde geldt voor de 30 km/h-zone, daarvan is ook het bedrijventerrein uitgezonderd.



Figuur 10. Plangebied in het GVVP
(Bron: GVVP gemeente Heerenveen)

Beleid perifere detailhandel (PDV) (2009)

Perifere branches hebben als eigenschap dat ze qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet (meer) goed passen in kernwinkelgebieden (en wijkwinkelcentra). In kernwinkelgebieden gaat het vooral om de dagelijkse goederen (levensmiddelen en verzorging) en de niet dagelijkse recreatieve goederen (mode, warenhuizen, schoenen e.d.). In die segmenten wil ook Heerenveen de kwaliteit van het aanbod in het kernwinkelgebied versterken.

In de detailhandelsvisie uit 1996 is slechts beperkt aandacht voor deze vorm van de detailhandel. Vanwege het nieuwe Rijks- en provinciale PDV- beleid en de voorbereiding van onder andere dit nieuwe bestemmingsplan, heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 de gemeentelijke visie op het PDV vastgesteld. In deze visie is per branche de gewenste ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Basis van deze visie is dat het centrum van Heerenveen de plek blijft waar consumenten uit Heerenveen als de omliggende regio heen gaan voor de dagelijkse aankopen en recreatief winkelen.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Nijehaske is deze visie vooral gericht op het handhaven van de bestaande concentratie van PDV ten aanzien van woning-inrichting (meubels, keukens, sanitair e.d.) en om versnippering te voorkomen. Binnen deze gemeentelijke visie is ook ruimte voor perifere detailhandel in fietsen op het bedrijventerrein Nijehaske. Binnen de fietsenbranche is sprake van een toenemende ruimtebehoefte, die in de duurdere kernwinkelgebieden niet voorhanden en te betalen is. Vestiging op een bedrijventerrein, in een cluster van publieksgerichte functies en overige perifere branches is dan ook voor de hand liggend.

Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Algemeen uitgangspunt is dat overal waar de bestaande bebouwingskenmerken als neutraal worden gewaardeerd en er bovendien geen sprake is van herstructurering of ontwikkeling van enig formaat, gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden. De bebouwing in de wijk Nijehaske

valt grotendeels onder het welstandsvrije regime. Uitzonderingen daarop vormt het eerste gedeelte van de Josterweg alsmede It Rum en De Warring alsmede De Kimen.

Agrarische bebouwingslint (eerste gedeelte Josterweg)

De welstandscriteria voor de bebouwing in deze gebieden is gebaseerd op het beleidsstreven om het ruimtelijk beeld en de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de linten in stand te houden. Dit impliceert dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen. Vooral het onregelmatige karakter van de bebouwingsstructuur en de relatie met het open landschap vormen specifieke waarden.

It Rum en De Warring

Het beleid is gericht op instandhouding van het architectonische beeld. De architectonische kwaliteiten komen voort uit de vormtaal en de samenhang in materialisering en kleurgebruik. Om de oorspronkelijke samenhang te behouden dienen de architectonische kwaliteiten intact te blijven. Wijzigingen dienen minimaal op blokniveau plaats te vinden. Bebouwing moet worden geplaatst in de rooilijn van de bestaande bebouwing en bijgebouwen dienen in samenhang met, of in directe nabijheid van, de hoofdgebouwen te worden gesitueerd.

Voor wat betreft de hoofdvorm geldt dat wijzigingen minimaal op blokniveau dienen plaats te vinden. De bestaande geleding dient te worden gerespecteerd. Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf het openbare terrein dienen in de stijl van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. De karakteristieke vormtaal die ontstaat door de samenstelling van verschillende volumes dient te worden gerespecteerd. Wijzigingen dienen te worden beoordeeld in samenhang met de oorspronkelijke opzet.

De Kimen

De architectonische kwaliteiten komen voort uit de evenwichtige materialisering, kleurgebruik en karakteristieke dakvorm van de geschakelde woningen. Om de oorspronkelijke samenhang te behouden dienen de huidige architectonische kwaliteiten intact te blijven. Bebouwing moet worden geplaatst in de rooilijn van de bestaande bebouwing en bijgebouwen dienen in samenhang met, of in directe nabijheid van, de hoofdgebouwen te worden gesitueerd. Wijzigingen dienen bij de projectmatig gebouwde geschakelde woningen minimaal op blokniveau plaats te vinden. De bestaande geleding dient te worden gerespecteerd. Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf het openbare terrein dienen in de stijl van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.

Waterplan Heerenveen (2003)

In het Waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeeldene neergelegd. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Compacte stad'.

Het deelgebied 'Compacte Stad', ingeklemd tussen de A32 en het spoor, is een grotendeels sterk verdicht stuk stedelijk weefsel van Heerenveen. Het waterbeheersingssysteem in de kern van Heerenveen is complex, als gevolg van de aanwezigheid van veel verbindingen met duikers en schuiven. Het waterpeil van dit systeem wordt gereguleerd met schuiven, waardoor maatwerk niet of nauwelijks realiseerbaar is.

In dit deelgebied speelt naast de complexiteit van het watersysteem vooral het gebrek aan belevings- en recreatiemogelijkheden. Zo laat de bereikbaarheid van het water op diverse plekken in de kern Heerenveen te wensen over en is het aantal voorzieningen voor de recreatievaart (aanlegplaatsen, sanitair e.d.) beperkt. Ook een doorgaande vaarroute door het centrum ontbreekt; dit komt omdat de spoorbrug in de Feanskieding te laag is.

Hier liggen vele kansen om in combinatie met de recreatieve potenties ook te werken aan de opwaardering van de waterstructuren c.q. grachten en de cultuurhistorische achtergrond. Evenzo geldt de reeds eerder aangehaalde mogelijkheid om de relatie tussen centrum en Schoterlandse Compagnonsvaart op te waarderen.

Ten slotte dient te worden vermeld op het vlak van verontreinigde waterbodems voorzien is in een saneringsslag in met name de Heeresloot. Daarnaast is de bereikbaarheid en de toevoer van water in de Akkers onvoldoende en heeft het zuidelijk deel onvoldoende berging voor oppervlaktewater.

Beleid woonservicezones (2007)

De gemeente wil integrale beleid hanteren op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarbij staat de gemeente het 'normaliseren' van de maatschappelijke positie van mensen met een zorgvraag voor ogen. Dit betekent dat ieder individu naar eigen wens en vermogen aan de maatschappij moet kunnen deelnemen en onafhankelijk van zijn of haar zorgvraag de regie over het eigen leven moet kunnen voeren. Om dit doel te bereiken streeft de gemeente naar de realisatie van een netwerk van marktconform gespreide woonservicezones dat de hele gemeente Heerenveen omvat. Voor Nijehaske is met name de Van Kleffenschool van belang. Deze is onlangs uitgebreid met diverse voorzieningen zoals dag- en buitenschoolse opvang en ruimten voor welzijnsactiviteiten. Voor de wijken Nijehaske, De Greiden, De Heide en het dorp Nieuweschoot wordt verder voorzien in een dienstencentrum (op langere termijn) en de bouw van levensloopbestendige woningen.

Milieubeleidsplan "Stap nu over" (2008)

In het milieubeleidsplan wordt het beleid voor de komende jaren uitgezet op het gebied van milieuaspecten als klimaat, geluid, bodem en afval. Met het milieubeleid heeft de gemeente de ambitie om de, goede, kwaliteit van de leefomgeving in Heerenveen te borgen en eventueel te verbeteren en om een duurzame ontwikkeling van Heerenveen in gang te zetten. In het plan staan drie speerpunten centraal: energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft

betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoorts. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan. Voor geluid is uitgangspunt om de huidige situatie te borgen en gebiedsgericht ruimte creëren voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten moet worden voorkomen, maar de huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient geborgd te worden en eventueel vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen.

Strategische Woonvisie Heerenveen 2010-2025

De Strategische Woonvisie 2010 - 2015 "Van Kwantiteit naar kwaliteit" (februari 2010) geeft inzicht in het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren. De visie is een actualisering van het Woonplan "De Ambitie Plus" dat een looptijd had tot 2015. Sinds de vaststelling van dit plan is de woningmarkt echter drastisch gewijzigd. De komende jaren neemt de groei van de bevolking namelijk af en daarmee zal ook de woningmarkt veranderen. Deze gewijzigde omstandigheden zijn de aanleiding geweest voor het opstellen van een geactualiseerde woonvisie. Belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is en blijft diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod. Inzetten op kwaliteit is daarbij de belangrijkste strategie.

De woonvisie geeft inzicht in de veranderende marktomstandigheden en de demografische ontwikkelingen. Alhoewel de gemeente Heerenveen op korte termijn niet met bevolkingskrimp te maken krijgt, zal de groei van de bevolking wel minder zijn dan de groei waar ten tijde van het opstellen van het vorige woonplan van werd uitgegaan. Om die reden is de planningscapaciteit bijgesteld en voor de komende jaren gericht op 195 tot 215 woningen per jaar. Deze capaciteit is gebaseerd op een basisbehoefte aan een toename van 150 - 165 woningen per jaar waarbij rekening wordt gehouden met een planuitval van 30%.

In het kader van het opstellen van de woonvisie is tevens onderzocht wat de recente behoefte in de verschillende woonsegmenten is. Vergeleken met het vorige woonplan blijkt de behoefte aan grondgebonden 0-treden huur- en koopwoningen groter en de behoefte aan appartementen lager te zijn dan voorheen. In de woonvisie is een concreet woningbouwprogramma tot 2016 opgenomen en een 'doorzichtprogramma' van 2016 tot 2025. De Woonvisie is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3

Overig gemeentelijk beleid

Beroepsuitoefening-aan-huis

Onder bepaalde voorwaarden is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen.

Het betreft de volgende voorwaarden:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie.
- Er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.
- De maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% bedragen van de oppervlakte van de begane grond inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

Notitie gebouwen bij woningen

Begin januari 2008 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van de toegestane aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen opnieuw vastgesteld. Op grond van dit beleid wordt bij recht 50 m² aan erfbebouwing toegestaan, bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geldt 100 m² als maximale oppervlakte. In het buitengebied kan een omgevingsvergunning worden verleend tot 150 m². Voor monumenten kan een omgevingsvergunning worden verleend tot 150m² en in het buitengebied tot 200 m² worden toegestaan. De afstand tussen het hoofdgebouw en de erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 25 meter. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste punt kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van een mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Beleidsnotitie antenne-installaties mobiele telecommunicatie

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. In de gemeente Heerenveen vinden we gebieden met verschillende kenmerken: het landelijk gebied en de (hoofd)infrastructuur daarin, bestaande woonkernen en dorpen, nieuwe woongebieden (Skoatterwâld) en bedrijventerreinen. Voor elk van deze gebieden gelden zowel algemene als specifieke regels voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties. Daarbij wordt een onderscheid aangehouden tussen het buitengebied en de kernen. De uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke zonering. Er zijn hierop zones aangegeven waarin onder voorwaarden antenne-installaties kunnen

worden geplaatst. Het accent ligt hierbij op bedrijventerreinen en zones langs de Rijkswegen.

Uit oogpunt van aantasting woongenot en de vrees bij een deel van de bevolking voor 'langere-termijn-gezondheidseffecten', 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 de wijken 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 "Heerenhage" of Coornhertstate en op de flatgebouwen aan de Zwanedrift. Dit wordt, zoals gezegd, alleen toegestaan als er geen alternatieven zijn.

Conform het Nationaal Antennebeleid kan plaatsing op woongebouwen pas worden toegestaan, nadat toestemming van eigenaren is verkregen, voorlichting is gegeven aan bewoners en bewoners(commissies) instemmen met plaatsing. Daarnaast dienen de belangen van de direct omwonenden nadrukkelijk mee te wegen bij de besluitvorming omtrent antenne-installaties.

Beleidsnotitie cultureel erfgoed en monumenten

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 van belang is dat cultuurhistorie een steeds belangrijkere 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.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Inleiding

Naast het feit dat het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente, moet ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en waar door wetgeving ook regels aan worden gesteld.

4.2

Milieuaspecten

Bedrijvigheid

Bestaande bedrijven zullen positief worden inbestemd. Gelet op de afstand tussen de woningen en de bedrijven kan voor het bedrijventerrein in overwegende mate bedrijvigheid in de categorieën 1, 2 en 3.1 worden toegestaan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefmilieu. De afstand ten opzichte van het woongebied is daarvoor voldoende. Voor de bedrijven in het westen van het bedrijven terrein aan de Trekschuit, is een aparte regeling opgenomen. Daar zijn alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan, omdat daar de afstand naar de woningen minder groot is. De afstand naar woningen is wel voldoende om categorie 1 en 2 bedrijven toe te staan.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder bevat regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege wegverkeerslawaai. Tenzij een weg is aangewezen als 30 km/h-zone bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In nieuwe situaties moet hieraan voldaan worden. Omdat alleen de Jousterweg en de Haskeruitgang niet zijn aangewezen als 30 km/uur-zone, zijn ook alleen deze beide wegen relevant voor de geluidsbelasting. De 48 dB-contour voor de Haskeruitgang en Jousterweg liggen op ongeveer 100 m. Uitgangspunt is dat in deze geluidscontour het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en eventueel dat door uitbreiding van woningen in de richting van deze wegen, er situaties ontstaan die in strijd zijn met de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder bevat ook regels voor de maximale geluidsbelasting die woningen mogen ondervinden vanwege het railverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 55 dB. Omdat het meest oostelijke deel van het plangebied in de geluidszone van de spoorlijn Meppel - Leeuwarden ligt, is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijn (bij-

lage 3). Uit dat onderzoek komt naar voren dat in het gedeelte van het plangebied dat grenst aan de spoorlijn sprake is van een geluidsbelasting van 55 dB of hoger. Het bestemmingsplan zal de bestaande situatie vastleggen en een uitbreiding van woningen in de richting van de spoorlijn c.q. een uitbreiding van het aantal woningen niet toestaan.

4.3

Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân (WF).

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. De weinige, veelal perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden, in het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Voor het beoordelen van de effecten van het bestemmingsplan op het water dient een tweedeling in het plangebied te worden gemaakt. Voor het merendeel is het bestemmingsplan conserverend, het bevat de juridische regeling voor de bestaande situatie. Het effect hiervan op het waterhuishoudkundige systeem is nihil. Het verhard oppervlak kan op basis van het bestemmingsplan slechts met een zeer geringe basis toenemen. Er kunnen hooguit aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden gebouwd. Dit is nu echter ook al het geval, waardoor er in wezen geen sprake is van een gewijzigde planologische situatie.

Het WF heeft aangegeven dat in het plangebied een aantal hoofdwatgangen liggen met een belangrijke wateraan- en waterafvoerfunctie. Deze staan aangegeven op de bijgevoegde Waterbeheersingskaart in Figuur 11. Een hoofdwatgang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het WF met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatgang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met het WF worden gerealiseerd. In dit geval kan het onderhoud aan weerszijden van de vaart plaatsvinden vanaf de openbare weg.

Regionale kering

Het plangebied grenst aan de zuid- en westzijde aan boezemwater respectievelijk de Engelenfeart en de Hearresleat. Langs deze boezemwateren liggen regionale keringen - boezemkaden. Deze zijn vastgelegd in het ontwerp Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015. Een boezemkade heeft een belangrijke waterkerende functie heeft en zorgt voor de veiligheid van achterliggend gebied. Werkzaamheden op of aan deze kering dienen te allen tijde vroegtijdig

gemeld te worden aan het WF. In dit specifieke geval bestaat de regionale keuring uit hoge gronden en wegen die het boezemwater keren.



Figuur 11. Waterbeheersingskaart Nijehaske (Bron: Wetterskip Fryslân)

4.4

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.

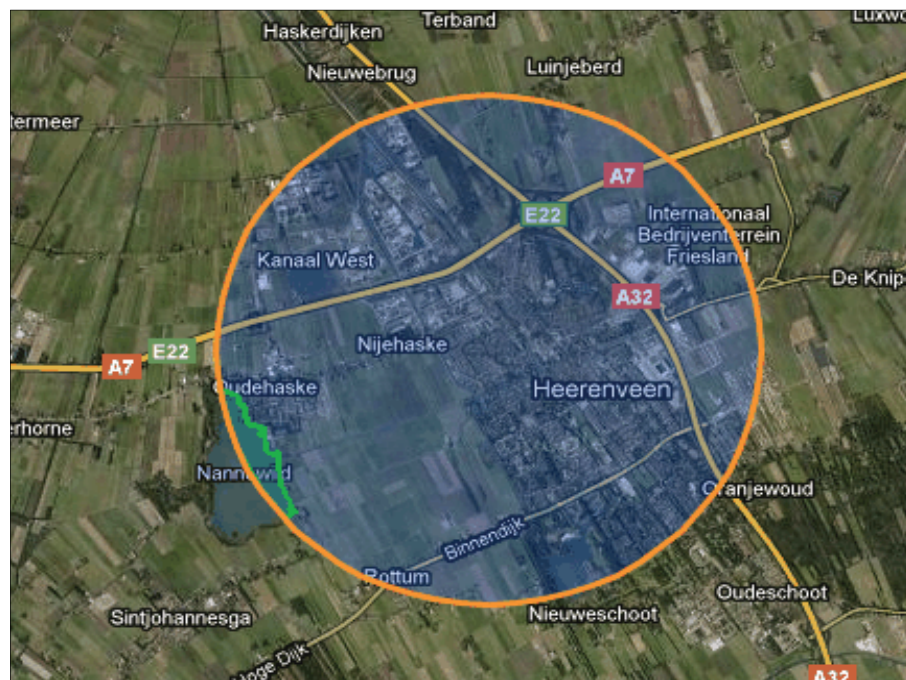
De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder 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.

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

ONDERZOEK

Binnen een straal van 4 km rondom het plangebied zijn beschermde natuurgebieden in de vorm van Ecologische hoofdstructuur aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend ter actualisering van de bestemming van de betreffende gronden voorzien. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.



Figuur 12. Fragment atlas beschermde natuurgebieden
(Bron: Ministerie LNV)

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden. Dit vergt echter geen regeling in het bestemmingsplan. De juridische basis voor deze onderzoeksplicht is gelegen in de Flora- en Faunawet.

CONCLUSIE

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd.

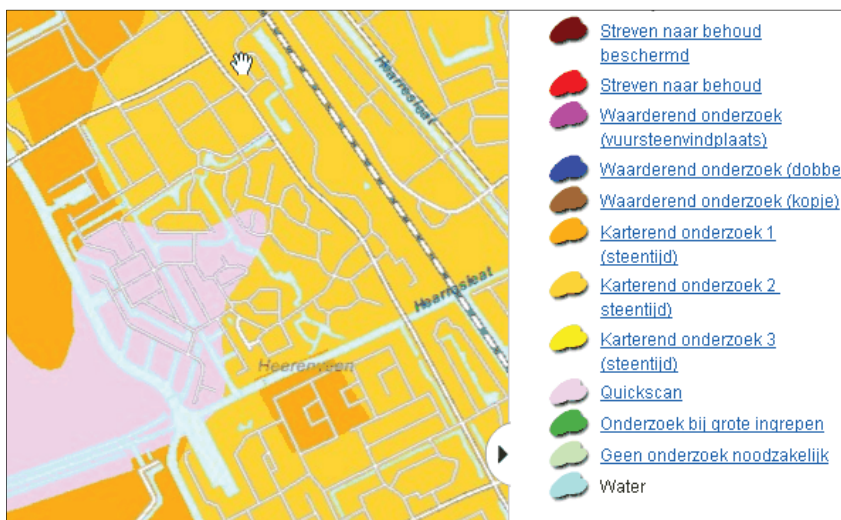
4.5

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. Recent is er een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden 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. 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.

De FAMKE deelt voor wat betreft de periode steentijd - bronstijd het plangebied op in drie gedeelten.

ADVIES FAMKE

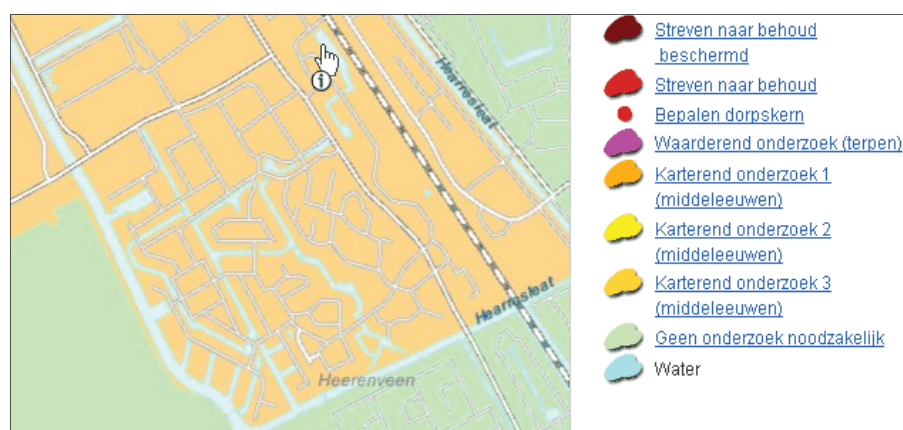


Figuur 13. Fragment FAMKE periode steentijd - bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

Het grootste gedeelte van het gebied waar het bestemmingsplan “Nijehaske” betrekking op heeft, wordt door de FAMKE aangemerkt als categorie “Karterend onderzoek 2 (steentijd)” 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. Aanbevolen wordt daarom om bij ingrepen van meer dan 2500 m² 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.

Op een gebied in het westen en zuidwesten van de wijk is de aanduiding “quickscan” van toepassing. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. Aanbevolen wordt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

Op een kleiner gebied in het noordwesten van het plangebied is de kwalificatie “Karterend onderzoek 1 (steentijd)” van toepassing. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Figuur 14. Fragment FAMKE periode ijzertijd - middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

Voor de ijzertijd - middeleeuwen merkt de FAMKE het plangebied als gebied waarop de kwalificatie “Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)” van toepassing is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in ingrepen met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarom kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure van het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek worden afgezien.

4.6

Externe veiligheid

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 weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

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

Het GR is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang.

Om de verschillen in gebruik van bebouwing bij de beoordeling mee te kunnen wegen, worden voor externe veiligheid kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, die de zwaarste vorm van bescherming genieten, zijn bijvoorbeeld scholen, verpleeghuizen en woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde van 10-2/N2, ofwel 10-4/jaar voor 10 slachtoffers, 10-6/jaar per 100 slachtoffers. Hiervan mag het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken; een toename van het groepsrisico moet worden verantwoord.



Figuur 15. Fragment risicoatlas
(Bron: Provincie Fryslân)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen

Wegtransport A7

In de nabijheid van het plangebied ligt een autosnelweg voor waarover dusdanige hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd, dat er in het kader van het externe veiligheid aandacht aan moet worden besteed in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om de rijksweg A7.

Uit de “Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen” van Rijkswaterstaat blijkt dat het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt is. Dat wil zeggen dat het plaatsgebonden risico langs deze wegen niet hoger is dan 1.0^{-6} per jaar. Ook wat betreft het groepsrisico is er volgens de atlas geen sprake van een aandachtspunt.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7 is het plaatsgebonden risico binnen het plangebied lager dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar (de kans van één op 1.000.000). Evenmin is er sprake van saneringssituaties. Uit de rapportage Basisnet Weg blijkt voorts dat het groepsrisico langs de A7 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 groepsrisico aanwezig, ook niet bij een hoge groeiprognoze.

Vervoer over de Engelenfeart

Over de Engelenfeart vindt ter hoogte van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vaarweg maakt ook onderdeel uit van het (ontwerp-)Basisnet Water. Het aspect “externe veiligheid” is voor het transport over de Engelenfeart dus niet relevant.

Vervoer over het spoor

In de rapportage van het ministerie van Verkeer en Waterstaat "Tussenstand Concept-Ontwerp Basisnet Spoor", (kenmerk VenW/DGMO-2008/4424) is het traject Wolvega - Leeuwarden aangeduid als een traject waarbij de 10^{-6} /jr-contour voor het PR binnen het traject van de spoorlijn ligt. Uit het rapport Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006-2010 blijkt dat 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.

Buisleidingen

Ten zuiden van de A7 ligt een gasleiding van de Gasunie met een doorsnede van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Het wettelijk kader voor deze buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. Bij een doorsnede van 8 inch en een druk van 40 bar geldt een invloedsgebied van 95 meter. De buisleiding ligt echter op een afstand van meer dan 250 meter van de grens van het plangebied, zodat deze niet op het plangebied van toepassing is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het Bevi zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het PR en het GR waar, bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. In het plangebied komen geen bedrijven of inrichtingen voor die vallen onder de werking van het Bevi. Op een perceel langs de Haskeruitgang bevindt zich een servicestation waar ook LPG wordt verkocht. De contour van het plaatsgebonden risico reikt niet over het plangebied. Het vulpunt bevindt zich op een afstand van meer dan 150 meter van het plangebied, zodat wordt voldaan aan de bepalingen van het Bevi.

Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande voor wat betreft de externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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.

NSL/NIBM

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

CONCLUSIE 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.

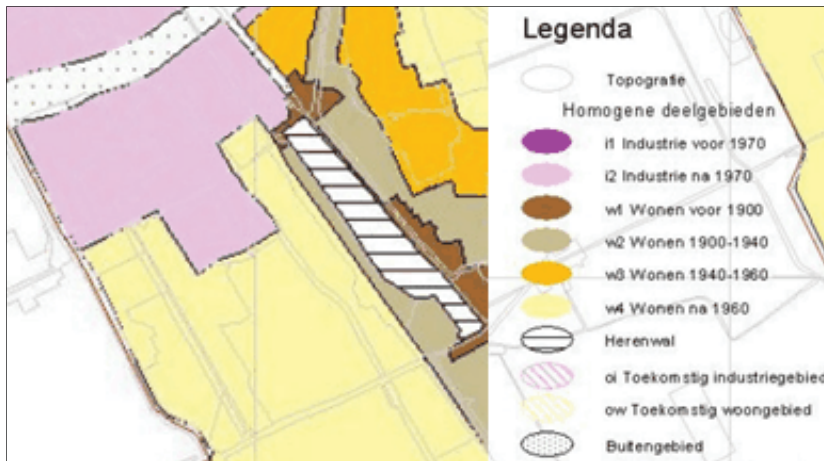
4.8

Bodemkwaliteit

Binnen het bestemmingsplangebied is op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken een algemeen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Hieruit is gebleken dat zowel binnen het bedrijvenpark Nijehaske als binnen het overige woongebied overwegend in lichte mate verhoogde gehalten aan enkele stoffen in de bodem zijn gemeten. Plaatselijk zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen in het grondwater aangetoond. Uit bodemonderzoek in het kader van herontwikkeling ter plaatse van het perceel naast Spitter 27 is gebleken dat het perceel sterk verontreinigd is met asbest. Aansluitend is een bodemsanering uitgevoerd en is de asbestverontreiniging verwijderd.

Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Heerenveen, opgenomen in het in 2005 vastgestelde gemeentelijk bodembeheerplan, is de diffuse achtergrondkwaliteit (niet gerelateerd aan specifieke lokale bronlocaties) van de bodem vermeld. Hieruit blijkt dat in het onderhavige bestemmingsplangebied, op de kaart aangeduid als zone W4 (wonen na 1960) en zone I2 (industrie na 1970), overwegend in lichte mate sprake is van bodemverontreiniging.

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, in hoofdzaak binnen het bedrijvenpark Nijehaske (onder meer enkele garagebedrijven). Middels 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.



Figuur 16. Homogene deelgebieden gemeente Heerenveen (Bron: Gemeente Heerenveen)



Figuur 17. Bodemkwaliteitszones gemeente Heerenveen (Bron: Gemeente Heerenveen)

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. In het kader van de uitgevoerde bodemsanering ter plaatse van het perceel naast Spitter 27 is de bodemkwaliteit in overeenstemming gebracht met de beoogde functie van het terrein. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik elders binnen het bestemmingsplangebied is een (her)beoordeling echter noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, 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. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Heerenveen vooralsnog gebruik maakt van het overgangsbeleid. Dit betekent onder meer dat tot 2010 nog gebruik wordt gemaakt van het huidige bodembeheerplan/bodemkwaliteitskaart, gebaseerd op de Vrijstellingsregeling grondverzet uit het Bouwstoffenbesluit.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande voor wat betreft de bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

Uitgangspunten voor het plan

5

5.1

Ruimtelijke structuur

Een belangrijk uitgangspunt is om de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk te handhaven. Ten aanzien van de groenstructuur geldt dat deze expliciet is inbestemd en het bestemmingsplan er op gericht is om, daar waar dat mogelijk is, deze te versterken. De hoofd-, water- en groenstructuur alsmede de randen van de wijk zijn de belangrijkste openbare ruimten. Het bestemmingsplan is er op gericht ook het overige openbare groen zoveel mogelijk te handhaven, omdat ook deze bijdragen aan het groene karakter van de wijk.

Op één plaats in de wijk is nog ruimte voor een invulling. Dit betreft een perceel aan de Baalder. De oppervlakte van de locatie is echter te klein en het marktconforme woningtype is ongeschikt om hier een invulling met woningen te kunnen realiseren. De privacy van grondgebonden woningen staat op gespannen voet met de alzijdige, markante hoeksituering. Daarom is het uitgangspunt de huidige bestemming van het perceel te handhaven en ter plekke alleen een uitbreiding ten behoeve van de al gerealiseerde woongebouwen van Talant toe te staan.



Figuur 18. Uitbreidingslocatie aan De Baalder

5.2

Functionele structuur

Ook ten aanzien van functionele structuur is uitgangspunt om deze te handhaven. Hierbij is het grootste deel van het plangebied in gebruik voor het wonen alsmede in ondergeschikte mate voor verkeersvoorzieningen, groen, water en maatschappelijke voorzieningen. In deze functionele structuur worden geen wijzigingen beoogd.

Wonen

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt om ten aanzien van de woonwijk "Nijehaske" de bestaande situatie te consolideren. Dat betekent dat alle bestaande woningen zijn inbestemd in de huidige maatvoering en situering en dat er geen ruimte is geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Dat neemt niet weg dat de huidige bewoners de gelegenheid is geboden de woning aan te passen en uit te breiden. Het bestemmingsplan voorziet daarom in een regeling voor het uitbreiden van de woning door middel van het oprichten van erfbouw. In deze erfbouwingsregeling zal het recent vastgestelde beleid hierover worden vertaald.

Deze regeling komt er op neer dat:

- maximaal 50 m² aan erfbouw mag worden opgericht (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geldt een maximum van 100 m²;
- de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- in vrijstaande bijgebouwen mag niet worden gewoond, maar mogen wel woonfuncties zoals een sauna of een hobbyruimte worden ondergebracht. Hiervan is afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk wanneer het om mantelzorg gaat, mits de oppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 50 m².

Binnen alle woningen wordt ruimte geboden voor de uitoefening van aan-huisgebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dat geldt niet voor appartementen en gestapelde woningen. Er kan in deze gevallen echter bij omgevingsvergunning worden afgeweken wanneer het gaat om activiteiten die geen bezoekers trekken.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen enkele maatschappelijke voorzieningen voor zoals met name enkele schoolgebouwen en een multifunctionele accommodatie aan De Barten. Deze voorzieningen zijn positief bestemd conform de bestaande situatie. Daarbij is enige uitbreidingsruimte geboden om eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de bebouwing te kunnen uitvoeren. Daarbij is niet voorzien in het oprichten van bedrijfswoningen. Verder is multifunctioneel gebruik

van deze bebouwing mogelijk gemaakt. Zo kan bijvoorbeeld een schoolgebouw ook of mede als buurthuis worden gebruikt. Daartoe heeft het bestemmingsplan één algemene bestemming 'Maatschappelijk' op basis waarvan gebouwen en gronden mogen worden gebruikt voor: sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden, onderwijsdoeleinden en religieuze doeleinden. Ook zijn speelterreinen en speelvoorzieningen toegestaan.

Bedrijven

Het bedrijventerrein in het noordwesten van het plangebied is bedoeld voor bedrijvigheid. Gelet op de afstanden ten opzichte van de woningen, kunnen hier bedrijven worden toegestaan die zijn opgesomd in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering (2009), met uitzondering van een strook direct ten oosten van Trekschuit. Daar kunnen alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 worden toegestaan.

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven die in een hoger categorie vallen, maar die qua milieueffecten gelijk zijn te stellen met bedrijven in de lagere categorieën. Bestaande bedrijfswoningen zijn inbestemd. Er is niet voorzien in nieuwe bedrijfswoningen, dit om een nadelige invloed op de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven te voorkomen.

In navolging van de beleidslijn zoals opgenomen in de kadernotitie "Bedrijvigheid bij wonen" is bij alle grondgebonden woningen de mogelijkheid geboden voor beroepsuitoefening-aan-huis, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de begane grond met een maximum van 50 m². In appartementengebouwen is deze vorm van bedrijvigheid alleen toegestaan na een door het College van Burgemeester en Wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Daarbij geldt onder meer als voorwaarde dat het niet gaat om bedrijven die een bezoekaantrekkende werking hebben.

Detailhandel

In het woongebied komt geen detailhandel voor. Dit is ook in het bestemmingsplan vast gelegd. Op het bedrijventerrein is sprake van zowel volumineuze detailhandel in auto's, meubelen en keukens als grootschalige detailhandel in woninginrichting.

Woninginrichting (meubels, keukens, sanitair e.d.)

Op het bedrijventerrein is op ruime schaal sprake van perifere detailhandel in woninginrichtingsartikelen en daarmee aanverwante artikelen. Daarbij gaat het in ieder geval om meubelen, keukens, sanitair, tegels, tapijten en vloerbedekkingen. Ten aanzien van deze vorm van detailhandel wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande concentratie aan perifere detailhandel in woninginrichting. Hiermee wordt aangesloten bij de gemeentelijke visie op perifere detailhandel (zie bijlage 2). Daarom zijn in beginsel alleen deze vormen van perifere detailhandel toegestaan.

Bovendien gaat deze detailhandel niet ten koste van de verzorgende functie van het kernwinkelgebied, vooral niet omdat deze concentratie zich niet in het kernwinkelgebied zal vestigen aangezien daar onvoldoende ruimte voor beschikbaar is en omdat het kernwinkelgebied vooral gericht is op dagelijkse artikelen en op niet-dagelijkse aankopen op het gebied van mode en niet-volumineuze artikelen. Daarbij komt de schaal en het verzorgingsniveau overeen met de functie van Heerenveen als stedelijk centrum.

Fietsen

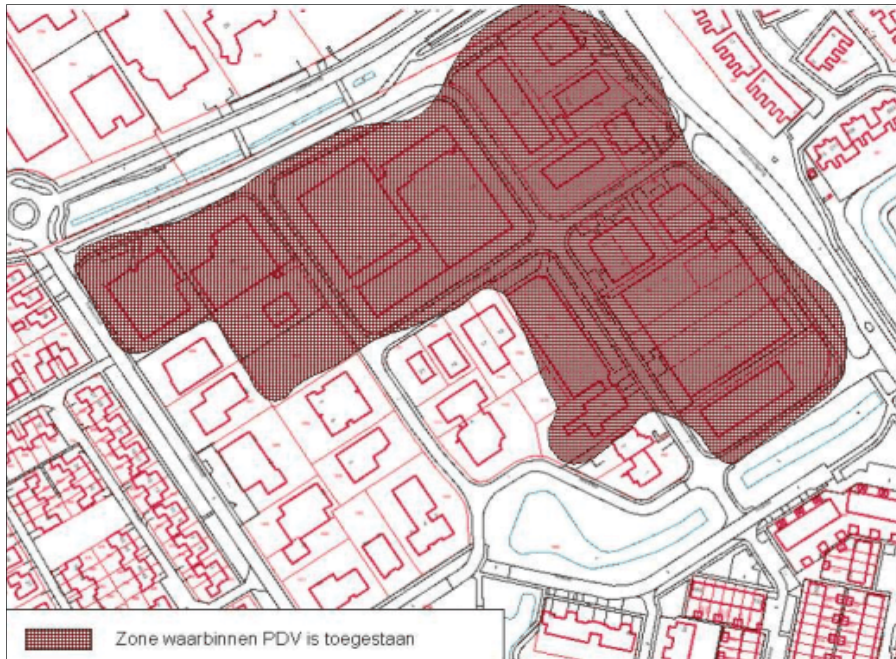
In de fietsenbranche gaat het steeds meer om “beleven”. In gespecialiseerde fietsenzaken worden parcours uitgezet om zo de klant zijn fiets eerst te laten uitproberen. Dit vereist ruimte, die in de duurdere kernwinkelgebieden niet voorhanden en te betalen is. Vestiging op een bedrijventerrein, in een cluster van publieksgerichte functies en overige perifere branches is dan ook voor de hand liggend en doet geen afbreuk aan het beleidsuitgangspunt dat het kernwinkelgebied een kwaliteitsimpuls dient te ondergaan.

In het kader van een verdere ontwikkeling en profilering van Heerenveen als Stad van Sport ziet de gemeente op termijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van een grootschalig concept (flagshipstore, megastore). Fietsenzaken met een oppervlakte tot 1.500 m² passen nog in het centrum(rand)gebied. Op dit moment beslaat de oppervlakte aan rijwielzaken in Heerenveen ongeveer 850 m² en dat past bij de omvang van Heerenveen. Eventueel extra aanbod moet daarom van toegevoegde waarde zijn op het bestaande aanbod en bijdragen aan het profiel van Heerenveen als sportstad.

Voorzover het hier fietsenzaken betreft met een oppervlakte van meer dan 1.500m², is inpassing in het centrum(rand) gebied niet aan de orde. Daarom wordt in het bestemmingsplan “Nijehaske” de mogelijkheid geboden voor de vestiging van detailhandel in fietsen. Het ligt namelijk voor de hand ligt om de detailhandel in fietsen te concentreren bij de andere publieksaantrekkende winkelfuncties in Nijehaske. Daarbij gelden wel de volgende voorwaarden:

- een bedrijfsvloeroppervlakte van ten minste 1.500 m²;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur.

Via een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegd zal worden getoetst of aan voorwaarden wordt voldaan.



Figuur 19. Zone perifere detailhandel

Overige vormen van PDV (auto's)

Bestaande andere vormen van perifere detailhandel zijn inbestemd, maar nieuwvestiging of verplaatsing binnen het bedrijfsterrein is uitgesloten.

Kantoren

Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele kleinere kantoorfuncties. Deze richten zich met name op zakelijke en persoonlijke dienstverlening, zoals administratiekantoren en verzekeringskantoren. Mede vanwege het gemeentelijk beleid om kantoorvestiging te concentreren in de driehoek Station - K.R. Poststraat - Stadion - centrum, zijn de bestaande kantoorvestigingen inbestemd. Er is geen mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van kantoren. De bestaande kantoren mogen uitbreiden tot een maximale oppervlakte van 1.500 m² per kantoor. Deze oppervlaktemaat vloeit voort uit het gemeentelijk beleid om de kantoren te concentreren in de driehoek station, stadion en Centrum en in minder mate ook provinciale beleid op grond waarvan binnen Heerenveen in principe alleen ruimte bestaat voor zeer kleine tot middelgrote kantoren. Bijkomend aspect is door de beperking tot 1.500 m² deze kantoren niet gezien worden als kwetsbaar object in de zin van het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit heeft een positief effect op de gebruiksmogelijkheden van het Businesspark Friesland (BPF) ten noorden van de Jousterweg.

Overige bedrijven

Behalve perifere detailhandel en kantoren zijn op het bedrijventerrein ook andere functies aanwezig. Behalve aan de eerder genoemde functies wordt ook ruimte geboden aan andere bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

5.3

Bebouwingsregels

Voor de bebouwing op het bedrijfsterrein Nijehaske zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- bouwhoogte minimaal 3,5 meter en maximaal 7 meter (voor de gebouwen op de hoek van de Jousterweg en de Haskeruitgang geldt ten minste 7 meter en ten hoogste 15 meter); dit is conform het geldende bestemmingsplan;
- bestaande voorgevelrooilijn handhaven (10 meter van de weg gekeerde perceelsgrens);
- afstand gebouwen ten opzichte van de overige perceelsgrenzen 3 meter;
- opnemen bebouwingsblok.

Voor de bebouwingregels voor de woonwijk zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- De bestaande differentiatie naar hoogteopbouw is gehandhaafd. Dat wil zeggen dat afhankelijk van de bestaande hoogte, de maximale goothoogte 4 of 5 meter bedraagt. In een aantal gevallen zal bovendien de maximale goothoogte verschillen tussen voor- en achtergevel.
- Dakhelling tussen 30 en 60 graden. Ook hier geldt handhaving van de bestaande situatie als uitgangspunt.
- Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor erfbebouwing is uitgangspunt om de stedenbouwkundige kwaliteit zoveel mogelijk te handhaven. Dat betekent dat daar waar erfbebouwing ten koste gaat van de stedenbouwkundige kwaliteit, geen bouwmogelijkheden voor erfbebouwing is geboden. Dit is onder andere van toepassing op de hoofdwaterstructuur. Om te voorkomen dat de oevers dichtslibben met bebouwing, is langs het water een zone van 3 meter gehanteerd waarin geen erfbebouwing mag worden opgericht. Dat betekent ook dat er beperkingen gelden voor het plaatsen aan aanbouwen aan de zijgevel. Ook hiervoor zullen geen onbeperkte mogelijkheden kunnen worden geboden. In ieder geval zullen deze niet door de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn heen mogen steken.

Voor de gebieden die in de Welstandsnota als “bijzondere gebieden” zijn aangemerkt gelden aanvullende bouwregels. Dit betreft het gebied “De Kimen”, De Warring/It Rum en bebouwingslint langs de Jousterweg.

5.4

Monumenten

In zowel de gemeentelijke Monumentenverordening als in de Monumentenwet 1988 zijn regels opgenomen om de monumentale panden te beschermen. In dit bestemmingsplan is daarom geen regeling opgenomen. Daarmee wordt dubbele regelgeving voorkomen.

5.5

Verkeer en infrastructuur

Bestaande wegen en de waterwegen zijn inbestemd. Nieuwe tracés/ ontsluitingen op het terrein van de (water)wegen worden niet verwacht. Wel zijn de regels zo vormgegeven dat wijzigingen in de inrichting van de weg mogelijk zijn. Er wordt een regeling getroffen voor nutsleidingen en straalpaden voor zover het hoofdtransportleidingen of laagliggende straalpaden betreft.

5.6

Zendmasten

In ruimtelijke zin is met name de locatie van de masten alsook hun aantal en hun hoogte relevant. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om in woongebieden uit een oogpunt van aantasting woongenot en de vrees bij een deel van de bevolking voor 'langere-termijn-gezondheidseffecten', 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 de wijken 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 "Heerenhage" of Coornhertstate en op de flatgebouwen aan de Zwanedrift.

Conform het Nationaal Antennebeleid kan plaatsing op woongebouwen pas worden toegestaan, nadat toestemming van eigenaren is verkregen, voorlichting is gegeven aan bewoners en bewoners(commissies) instemmen met plaatsing. Daarnaast dienen de belangen van de direct omwonenden nadrukkelijk mee te wegen bij de besluitvorming omtrent antenne-installaties.

Gelet op het voorafgaande is in het voorliggende bestemmingsplan Heerenveen-De Heide/Heerenveen-Nijehaske daarom geen regeling opgenomen voor de bouw van zendmasten. De genoemde locaties vallen namelijk buiten het plangebied.

5.7

Karakteristieke voormalige boerderijen

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die er op is gericht voormalige karakteristieke boerderijen zoveel mogelijk in stand te laten. De regeling houdt in dat niet of alleen beperkt van de bestaande maatvoering mag worden afgeweken. Het betreft voorzover dit plangebied betreft de percelen Jousterweg 7, 27 en 31.

5.8

Uitwisselbaarheid en flexibiliteit

Dit bestemmingsplan wil inspelen op gebruiksveranderingen die zich tijdens de looptijd van het bestemmingsplan kunnen voordoen. Met name bij bedrijfs- en winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en agrarische bedrijven kan zich de situatie voordoen dat er voor het pand een nieuwe functie gevonden moet worden. Het bestemmingsplan voorziet daarom in wijzigingsbevoegdheden voor de volgende functiewijzigingen.

Tabel 1. Wijzigingsbevoegdheden

Bestemming	Kan worden gewijzigd in: (door toepassen wijzigingsbevoegdheid)
Bedrijf	Wonen - 1, Wonen-2, Wonen - 3, Maatschappelijk
Maatschappelijk	Wonen - 1, Wonen-2 of Wonen - 3, Bedrijf

6.1

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat waarvoor de grond mag worden gebruikt en wat er op gebouwd mag worden. Zo geeft een bestemmingsplan bijvoorbeeld aan welke gronden wel of niet bebouwd mogen worden, hoe hoog en breed de bebouwing mag worden, of er winkels of horeca zijn toegestaan en welke gebieden zijn bestemd voor openbaar groen of verkeer.

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

1. een planverbeelding

De planverbeelding is een plattegrond van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Met kleuren en arceringen laat de kaart zien welke planregels in het gebied gelden.

2. de planregels

In de planregels staat welk gebruik en wat voor soort bebouwing is toegestaan in een bepaald gebied. Bouwregels leggen vast hoe er gebouwd mag worden. Zo wordt bijvoorbeeld de maximale hoogte of breedte van bouwwerken genoemd.

3. een toelichting

In de toelichting wordt het plangebied beschreven. De gemeente maakt hierin duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied. In veel gebieden verandert weinig of niets, andere gaan flink op de schop.

Met een bestemmingsplan kan niet alles geregeld worden. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik van grond en de bouwvorm op deze grond. In een bestemmingsplan kunnen dus bijvoorbeeld geen verkeersregels opgenomen worden. Overlast door hardrijden of parkeren kan het plan daarom niet voorkomen. Ook zaken zoals als de kleur of brandveiligheid van woningen kan het bestemmingsplan niet regelen.

De Wet ruimtelijke ordening kent verder het principe van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan alleen toelaat dat bepaalde bouwwerken worden gebouwd of dat gronden voor bepaalde doelen worden gebruikt. Een bestemmingsplan kan echter niet afdwingen of verplichten dat dat ook gebeurt.

6.2

De bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn drie verschillende fasen te onderscheiden:

1. Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

3. Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en/of er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3

De plansystematiek

Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals die in werking zijn getreden op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) zoals die op 1 januari 2010 in werking is getreden toegepast. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en de regels overeenkomstig de standaard zijn opgesteld. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van wat betreft de naam een standaard bestemming en een standaard omschrijving van begrippen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking tredende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

Analoog en digitaal

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan.

Standaard hoofdstukindeling regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaard wijze opgesteld, namelijk:

- Inleidende regels:
 - Begrippen;
 - Wijze van meten;
- Bestemmingsregels:
 - Bestemmingen;
- Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel;
 - Algemene gebruiksregels;
 - Algemene afwijkingsregels;
 - Algemene wijzigingsregels;
 - Algemene procedureregels;
- Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht;
 - Slotregel.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan achtereenvolgens uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Afwijking van de bouwregels.

BESTEMMINGOMSCHRIJVING

In de regels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

BOUWREGELS

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) zijn afhankelijk van de bestemming in de regels, of op de planverbeelding aangegeven.

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.

Algemene regels

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbeltelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkings- en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig het Bro en de SVBP2008 zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

6.4

De bestemmingen

Bedrijf (artikel 3)

Binnen deze bestemming valt het bedrijventerrein. Binnen het bedrijventerrein is een aantal gedeelten te onderscheiden. Binnen de westelijke strook van het bestemmingsplan mogen bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven worden gevestigd, deze bedrijven liggen dicht bij woningen dan de overige bedrijven. Op het overige gedeelte van het bedrijventerrein mogen daarnaast dan ook bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven worden gevestigd.

Er is ook een gedeelte aangegeven waar perifere detailhandel zich dient te vestigen. Daarnaast zijn voor een aantal bedrijven specifieke aanduidingen opgenomen, hiermee wordt getracht uitbreiding van die bedrijven te voorkomen.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 4)

Binnen deze bestemming vallen gebouwen ten behoeve van openbaar nut en gebouwen ten behoeve van gasvoorziening. Deze gebouwtjes dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maten voor deze gebouwen staan op de planverbeelding aangegeven.

Groen (artikel 5)

Een aantal groenstroken en groengebiedjes heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 6)

Binnen deze bestemming vallen onder andere scholen, kinderopvang en de multifunctionele accommodatie. Dienstwoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn afwijkingerbevoegdheden opgenomen voor de uitoefening, onder voorwaarden, van detailhandel en consumptieverkooppunten.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 7)

De begraafplaats met de bijbehorende gebouwen voor onderhoud en beheer vallen binnen deze bestemming. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² en de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter zijn.

Verkeer (artikel 8)

De bestemming heeft betrekking op de wegen in het plangebied die tevens een gebiedsontsluitende functie hebben. Er mogen geen gebouwen in de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Verkeer - Verblijf (artikel 9)

Hieronder vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

Water (artikel 10)

In het bestemmingsplan hebben de verschillende waterpartijen de bestemming 'Water' gekregen. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater.

Wonen - 1 (artikel 11)

De bestemming 'Wonen - 1' is gericht op de woonfunctie. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter zijn. Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving zijn de voorwaarden opgenomen waar-

onder de nevenfunctie mogelijk is. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen. Ten aanzien van de oppervlakte ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn normen opgenomen in de bouwregels. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor permanente bewoning worden gebruikt als dit is in het kader van mantelzorg, hierbij mogen de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig geschaad worden en mag de oppervlakte maximaal 50 m² bedragen.

In Nijehaske staan ook woningen met een aanbouw aan de voorkant van de woning. Dit past niet binnen de regel dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of in het verlengde daarvan dienen te worden gebouwd. Daar is dan ook een uitzondering opgesteld, aan de gronden met een aanbouw aan de voorkant van de woning is de aanduiding "bijgebouwen" gegeven. Binnen deze aanduiding worden de aanbouwen aan de voorkant mogelijk gemaakt, tot maximaal de bestaande oppervlakte.

Wonen-2 (artikel 12)

De bestemming 'Wonen - 2' is gericht op de woonfunctie. Deze bestemming lijkt op de bestemming 'Wonen - 1'. Het verschil zit in de bouwmaten. De goothoogte van woningen binnen deze bestemming mag maximaal 6 meter zijn dan wel een goothoogte die aangegeven is op de plankaart.

Wonen-3 (artikel 13)

De bestemming 'Wonen - 3' is gericht op het wonen in voormalige boerderijpanden. Ook hier zijn beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis toe gestaan. De afmetingen van het hoofdgebouw mogen uitsluitend de bestaande afmetingen bedragen, waarbij de bestaande afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verlaagd. Verder zijn in deze bestemming veelal dezelfde regels opgenomen als in de andere twee woonbestemmingen.

Wonen - Woongebouw (artikel 14)

Deze bestemming is voor de woongebouwen binnen de wijk Nijehaske. Het gaat hier gebouwen, waarbinnen meerdere woningen zijn gevestigd. Op de verbeelding is per woonblok aangegeven hoeveel woningen er binnen een woonblok mogen worden gerealiseerd. Een aantal woongebouwen heeft een bijgebouw. Deze zijn meegenomen in de bestemming. De oppervlakte van deze bijgebouwen mag echter niet worden uitgebreid. Tevens mag alleen een beroep-aan-huis worden uitgeoefend als daar een omgevingsvergunning voor is verleend door het College van Burgemeester en wethouders. Voorwaarde daarvoor is onder andere dat dit geen publieksaantrekkende werking mag hebben.

Wonen - Woonwagens (artikel 15)

Deze bestemming is voor de twee woonwagens die in het noordoostelijke deel van het plangebied staan. Binnen deze bestemming mogen woonwagens binnen een bouwvlak worden geplaatst. Daarnaast mogen er aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij deze woonwagens worden gerealiseerd, hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Bij deze woonwagens zijn ook aan-huis-verbonden beroepen

en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, onder dezelfde voorwaarden als binnen de andere woonbestemmingen gelden.

Overig

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen. Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' heeft betrekking op wijzigingen die betrekking hebben op het hele plan. Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. Het beloop of profiel van wegen of aansluiting van straten onderling kan in geringe maten worden aangepast.
2. De bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'.

Bij de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een beheerplan, waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij sprake kan zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 Wro is een exploitatieplan verplicht voor dergelijke bouwplannen, mits de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Er zal in het geval dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Nu een eventueel exploitatieplan gekoppeld is aan een wijzigingsplan, is het niet nodig om voor onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit het economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1

Nota van uitgangspunten

Als eerste stap voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten en de beleidskeuzen voor het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota is op 7 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voordat deze Nota door de gemeenteraad is vastgesteld, is een ieder de gelegenheid geboden om zich over de inhoud van de Nota uit te spreken. Om de bewoners en gebruikers van de wijk daarop te wijzen, is er huis-aan-huis een folder verspreid met daarin een samenvatting van de uitgangspunten. Daarin is ook vermeld dat schriftelijk op de inhoud van de Nota kon worden gereageerd.

Er zijn, behoudens enkele vragen, drie inhoudelijke reacties ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze inhoudelijke reacties. Eerst wordt de inhoud van de reactie kort samengevat en daarna volgt het antwoord op de reactie.

Inspreker 1

In deze reactie geeft de inspreker aan dat deze een carport wil bouwen, maar dat dit tot nu toe niet gelukt is omdat deze bouw niet in het bestemmingsplan past. Aangezien de gemeente nu het bestemmingsplan gaat vernieuwen, wil de inspreker de bouwplannen opnieuw aan de gemeente voorleggen. Daarbij geeft deze ook aan dat het meer voorkomt dat hoekpanden over een garage beschikken (voorbeelden zijn bijgevoegd).

Reactie

Een kenmerkend stedenbouwkundig ontwerpprincipie is dat in een hoeksituatie waarin twee bebouwingslijnen haaks op elkaar staan, de (denkbeeldig doorgetrokken) rooilijnen niet overschreden mogen worden door bebouwing. Algemeen uitgangspunt is namelijk dat er voor de voorgevel niet gebouwd mag worden. Bebouwing in de zijtuin van een woning staat dan voor de voorgevel van de haaks daarop staande woning. Op onderstaande tekening is dit “voorgevelgebied” met een blauwe arcering aangegeven. Concreet houdt dit in dat bebouwing in zijtuin van de woning Bolster 49 gebouwd wordt voor de voorgevel van de woning Zetveld 187.

Ter plaatse wordt de rooilijn echter al doorbroken door een carport, die legaal gebouwd is als vergunningvrij bouwwerk. Deze carport is een gegeven waar in het nieuwe bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden en zal worden inbestemd. Dit betekent dat er op de plaats van de carport ook een garage mag worden gebouwd of een ander gebouw.



Figuur 20. Situatie Bolster 49

Inspreker 2

De schrijver van deze brief geeft aan dat in de huidige situatie er zeer veel geluidsoverlast wordt ondervonden van de bewoners van de gebouwen van Talant aan De Baalder. Een eventuele uitbreiding van de woongebouwen zal betekenen dat de dreiging voor nog meer geluidsoverlast wordt verhoogd.

Reactie

De gemeente heeft overwogen welke bestemming aan de gronden nabij De Baalder moet worden toegekend en heeft daarbij gemeend om de bestemming van het huidige bestemmingsplan ('Maatschappelijke doeleinden') te moeten handhaven. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande rechten van Talant. Het terugbrengen of ongedaan maken daarvan zou Talant benadelen. Dat houdt dus in dat ook het nieuwe bestemmingsplan een eventuele uitbreiding zou toestaan.

In de afwegingen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten worden gemaakt, is geen ruimte om de in deze brief geuite klachten mee te wegen. Uit informatie van Talant is duidelijk geworden dat het om één of enkele bewoners gaat. Dat is voor de gemeente echter onvoldoende aanleiding om geen uitbreidingsruimte te bieden. Het gaat daarbij namelijk niet specifiek om Talant uitbreidingsruimte te bieden, maar om de bestemming 'Maatschappelijk' in algemene zin. Dat betreft een ruime bestemmingen waarbinnen verschillende invulmogelijkheden bestaan. De invulling van Talant is daar slechts één van. Ook binnen een bestemming 'Wonen' kan overlast worden ondervonden van medebewoners van de wijk, zonder dat daarmee gezegd moet worden dat de bestemming 'Wonen' niet zou passen. In de klachten van de briefschrijvers ziet de gemeente kortom geen aanleiding de bestemming van het perceel aan te passen, zonder daarmee echter een inhoudelijk oordeel te geven over de klachten.

Inspreker 3, mede namens diverse bewoners

De reactie van deze bewoners heeft betrekking op de groenstrook die het fietspad door Nijehaske scheidt van de woningen aan It Foardek. In hun brief geven zij aan dat zij uiteraard voorstander om het groene karakter van de wijk te handhaven, maar merken daarbij ook op dat kwantiteit niet altijd gelijk staat aan kwaliteit. Dat is onder ander zichtbaar in de hierboven genoemde groenstrook. Volgens de briefschrijvers kan een smallere groenstrook ook fungeren als zichtlijn en bijdragen aan het groene karakter van de wijk. Thans is de strook erg breed, het onderhoud door de gemeente is lastig en ter hoogte van het gemaaltje wordt overlast ondervonden. De bewoners stellen daarom voor om ten aanzien van de eerste drie meter van het fietspad de functie als groenstrook formeel vast te leggen en het resterende deel aan de bewoners af te staan. Er wordt niet gevraagd om een verandering van de bestemming. Wel wordt de gemeente gevraagd om mee te denken bij het afstaan, bijvoorbeeld door verkoop of in beheer af te geven.

Reactie

Als de gemeente de reactie van de bewoners goed heeft begrepen dan vragen zij niet om een verandering van de bestemming van deze groenstrook, maar om een verandering van de privaatrechtelijke verhoudingen. Het verzoek heeft voor de bestemming van deze strook grond geen consequenties.

Aan het verzoek tot overdracht kan echter geen gevolg worden gegeven. In de strook direct achter de woningen, dus buiten de strook van 3 meter breed die formeel groenstrook zou moeten blijven, liggen namelijk twee rioolleidingen. De grond waarin deze leidingen liggen wil de gemeente graag in eigen beheer houden. Voor wat betreft het onderhoud van het groen geldt dat sierplantsoen dat 'traditioneel' onderhouden wordt. Daarnaast is zowel de kwaliteit van de beplanting als het onderhoudsniveau van het plantvak goed.

7.2.2

Inspraak

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Nijehaske" heeft de gemeenteraad besloten gelegenheid voor inspraak te bieden op het voorontwerpbestemmingsplan. Het authentieke digitale bestemmingsplan kon via de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. De analoge verbeelding van bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de Openbare Bibliotheek aan het Burgemeester Kuperusplein.

Een en ander is aangekondigd op de website en in de Heerenveense Courant van 4 november 2010. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kenbaar te maken.

Resultaten inspraak

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.2.3

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijehaske 2010 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro verzonden aan diverse instanties. Van drie instanties is een overlegreactie op het plan ontvangen.

De reacties zijn hierna samengevat, vervolgens wordt ingegaan op de reacties.

Inspectie VROM

De inspectie VROM heeft gereageerd per e-mail op 2 december 2010. Daarin geeft de inspectie aan dat het bestemmingsplan "Nijehaske 2010" gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

College van Gedeputeerde Staten van Fryslân

Gedeputeerde Staten hebben gereageerd per brief van 30 november 2010. Daarin geven GS aan dat de in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen', niet is genoemd in het woningbouwprogramma tot 2016. De provincie vraagt zich daarom af of deze bevoegdheid wel realistisch is.

Verder wordt er nog op gewezen dat onder de werking van de provinciale verordening “Romte” een dergelijke functiewijziging alleen is toegestaan indien deze reeds past in een door de provincie geaccordeerd Woonplan.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft gereageerd per brief van 18 november 2010. Daarin geeft het Wetterskip aan dat het eerder afgegeven wateradvies correct in het bestemmingsplan is weergegeven.

Reactie gemeente

Ten onrechte is in artikel 19 van de regels ook de bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen in ‘Wonen’. Deze wijzigingsbevoegdheid kan vervallen, omdat er geen sprake is van (voorgenomen) beleid om het bedrijventerrein Nijehaske in een woongebied om te zetten. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de opmerkingen van GS. Voor het overige behoeven de overlegreacties geen beantwoording.