



Aan de gemeenteraad

Registratienummer:	GF12.20042	Datum:	9 maart 2012
		Agendapunt:	12
Portefeuillehouder:		Behandelend ambtenaar:	
De heer S. Siebenga		mevrouw F. Driessen	

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Nijehaske 2012"

Voorstel:

1. besluiten over de ingediende zienswijze overeenkomstig het raadsvoorstel.
2. het (digitale) bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNijehaske-VG01 (bestemmingsplan Nijehaske 2012) vaststellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Nijehaske 2011" met inachtnaam van de wijzigingen die zijn weergegeven op de bij het ontwerp-besluit behorende bijlage.

I. Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Nijehaske 2012". Dit plan heeft betrekking op de wijk Nijehaske in Heerenveen. Het plangebied komt vrijwel overeen met de grenzen van het bestemmingsplan "Nijehaske" uit 1991. Het gebied ter hoogte van het station aan de westzijde van de spoorlijn is buiten het plangebied gehouden vanwege de inhoud van de Ontwikkelingsvisie Stationsgebied.

Het nieuwe bestemmingsplan past in de versnelde aanpak van verouderde bestemmingsplannen in verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Uw raad heeft hiervoor in het najaar van 2007 extra geld beschikbaar gesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Nijehaske" uit 1991.

Wij hebben u in juli 2011 per brief geïnformeerd over het stilleggen van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Omdat het onderhavige bestemmingsplan al in een vergevorderd stadium was, is de procedure van dit bestemmingsplan niet stilgelegd.

II. Het bestemmingsplan op hoofdlijnen

Voor dit bestemmingsplan heeft u bij besluit van 7 december 2009 de nota van uitgangspunten vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van deze uitgangspunten. Het bestemmingsplan is op basis daarvan vooral gericht op consolidatie van de bebouwing.

In de nota van uitgangspunten is een onderscheid gemaakt tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Nijehaske. Voor het bedrijventerrein gelden andere uitgangspunten dan voor de woonwijk.

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door perifere detailhandel in met name woninginrichting. Verder komt er handel en reparatie in auto's voor en is er sprake van diverse kantoren en zakelijke dienstverleners.

De regeling in het bestemmingsplan sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor perifere detailhandel. Hierin is op het bedrijventerrein Nijehaske een concentratie toebedacht van perifere detailhandel in woninginrichtingartikelen.

Verder zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de VNG-lijst "Bedrijven en Milieuzonering", waarbij categorie 3.1 in de rand langs de woonwijk vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen, is uitgesloten

Voor wat betreft de kantoren is het gemeentelijke kantorenbeleid van belang. Dit bepaalt dat kantoren zich mogen vestigen in driehoek NS-station – KR Poststraat – stadion – centrum. Het huidige bestemmingsplan "Nijehaske 1991" staat echter de vestiging van kantoren nog wel toe. In het bestemmingsplan is gekozen voor een benadering waarbij feitelijk aanwezige kantoren zijn inbestemd met enige uitbreidingsruimte. Nieuwvestiging is niet toegestaan.

Voor de woonwijk Nijehaske is het bestemmingsplan gericht op consolidatie. De bestaande functionele inrichting wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van bebouwing is enige uitbreidingsruimte opgenomen. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling is in overeenstemming met het actuele gemeentelijk beleid ten aanzien van erfbebouwing.

III. De procedure

Inspraak en participatie

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Nijehaske 2011" heeft vanaf 5 november 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en de Openbare Bibliotheek te Heerenveen. Het digitale voorontwerp-bestemmingsplan kon worden geraadpleegd op de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd in de Heerenveense Courant d.d. 4 november 2010 alsmede op de website van de gemeente (www.heerenveen.nl).

Tegelijk met de terinzagelegging is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan belanghebbende instanties.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties, maar wel drie overlegreacties ontvangen. Voor de inhoud en de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Met ingang van 20 mei 2011 heeft ontwerp-bestemmingsplan "Nijehaske 2011" voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het ontwerp-bestemmingsplan is ter inzage gelegd in zowel het gemeentehuis als in de Openbare Bibliotheek te Heerenveen. Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant en de Staatscourant d.d. 19 mei 2011.

Er is één zienswijzen ontvangen. Deze is ingediend door:

H. v.d. Meulen, It Rûm 33, 8447 EH Heerenveen, verzonden 8 juni 2011, ontvangen 9 juni 2011;

De zienswijze is ingekomen binnen de daarvoor openstaande termijn. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

IV. Zienswijze

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze worden samengevat de volgende onderwerpen ingebracht:

- a) Met de maximale bouwhoogte van 5 meter in artikel 12 'Wonen-2' wordt de oorspronkelijke variatie in laag-hoog verlaten. Dit geldt o.a. voor woningen aan de Barten.
- b) Het ontbreken van aanduidingen voor (eindwoningen) met een derde verdieping in de vorm van lessenaarsdaken en het ontbreken van een passende hoogte voor derde bouwlaag aan De Lûken.
- c) Er is geen hoogtelimiet opgenomen voor woningen met plak dak zoals o.a. It Rûm en De Warring.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

- a) De woningen aan (o.a.) Barten hebben per woning gedeeltelijk een lage en gedeeltelijk een hoge goothoogte. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om voor één woning twee verschillende goothoogten vast te leggen. In dit geval is de hoogste goothoogte maatgevend voor de bestemming. Gezien de stedenbouwkundige opzet van dit gebied ligt het niet voor de hand dat door deze bestemming de bestaande variatie van goothoogten wordt verlaten. In het bestemmingsplan "Heerenveen-Nijehaske 1991" is ook geen variatie in goothoogte vastgelegd. De constatering dat de in het bestemmingsplan opgenomen maximaal toegestane goothoogte van 5 meter lager is dan bestaande goothoogte voor woningen met twee verdiepingen is juist. Woningen met 2 bouwlagen, al dan niet met een kap, hebben de bestemming 'Wonen-2'. Deze woningen hebben (vrijwel) allemaal een goothoogte hoger dan de maximaal toegestane goothoogte van 5 meter. In het bestemmingsplan "Heerenveen-Nijehaske 1991" is voor deze woningen een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen.

Voorgesteld wordt de maximale goothoogte van de bestemming 'Wonen-2' te verhogen van 5 meter naar 6 meter.

- b) De constatering dat in het bestemmingsplan een aantal aanduidingen ontbreken voor lessenaarsdaken is juist. Ditzelfde geldt voor de constatering dat een te lage goothoogte is opgenomen voor woningen aan De Lûken met een derde bouwlaag.

Voorgesteld wordt om waar aanwezig de 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' op te nemen.

Tevens wordt voorgesteld om voor de woningen met een derde bouwlaag een specifieke aanduiding op de verbeelding op te nemen met een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter.

- c) De maximaal toegestane goothoogte is ook van toepassing voor woningen met een plat dak. De goothoogte is in dit geval gelijk aan de maximale bouwhoogte. Het begrip gevelhoogte is niet overeenkomstig de gemeentelijke standaardisering van de begrippen in de bestemmingsplannen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.

Samenvattend wordt voorgesteld:

- De maximale goothoogte van de bestemming 'Wonen-2' te verhogen van 5 meter naar 6 meter;
- De specifieke aanduiding "maximaal toegestane bouwhoogte" op de verbeelding op

te nemen voor woningen met een derde bouwlaag met een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter en waar aanwezig de 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' op te nemen;

- geen nieuw begrip voor de goothoogte van woningen op te nemen.

V. Ambtshalve wijzigingen

Behalve de aanpassing van de maximale bouwhoogten welke voortvloeit uit de zienswijze, worden ook enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. De meeste aanpassingen betreffen de situering van bijgebouwen bij woningen. De regels hiervoor worden wat verruimd. Verder worden enkele kleine aanpassingen van de regels voorgesteld ter verbetering van de toepasbaarheid van de regels.

Op de verbeelding zijn per abuis 3 bedrijfswoningen waarvoor in het verleden een bouwvergunning is verleend niet opgenomen. Deze bedrijfswoningen zijn alsnog aangeduid. Ditzelfde geldt voor de aanduiding perifere detailhandel rond het perceel tussen het Turfschip en Beurtschip.

De toelichting wordt geactualiseerd naar aanleiding van voornoemde aanpassingen.

Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage behorende bij het raadsbesluit. Voorgesteld wordt de in de bijlage weergegeven wijzigingen over te nemen.

Vervolgproces

Voor zover u ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan overneemt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat er eerder een zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad, tenzij het beroep zich richt tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan verkrijgt rechtskracht op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een belanghebbende bij het indienen van beroep de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft gevraagd het vaststellingsbesluit te schorsen.

Millenniumparagraaf

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de milleniumdoelstellingen, aangezien hoofdzakelijk gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie.

Ter inzage liggende stukken:

- Ontwerp-bestemmingsplan "Nijhaske 2011" (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0074.BPNnijhaske-OW02>)
- Ingekomen zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan "Nijhaske 2011", d.d. 8 juni 2011;
- Besluit burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2012.

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

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan



Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Nijehaske 2012"
Registratienummer: GF12.20042

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 maart 2012;

overwegende dat;

voor de wijk Nijehaske een nieuw bestemmingsplan is opgesteld;

het ontwerp-bestemmingsplan "Nijehaske 2011" in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 mei 2011 zes weken ter inzage heeft gelegen;

hiervan kennis is gegeven in de Heerenveense Courant, Staatscourant en elektronisch via de gemeentelijke website www.heerenveen.nl;

dat naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze is ontvangen;

dat de raad ten aanzien van de beantwoording en de reactie op de zienswijze het voorstel van burgemeester en wethouders ten aanzien van deze zienswijze overneemt en de overwegingen van het college tot de zijne maakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de op het ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijze deels over te nemen;
3. het (digitale) bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BNPnijehaske-VG01 (bestemmingsplan Nijehaske 2012) vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan "Nijehaske 2011" met inachtnaam van de wijzigingen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage, met dien verstande dat van deze bijlage wordt afgeweken voor zover het betreft de bebouwing aan De Warring en It Rûm, in die zin dat voor alle woningen aan De Warring en It Rûm een gelijklopende bebouwingsregeling gaat gelden, die zodanig luidt dat de reeds gerealiseerde uitbreidingen van woningen aan De Warring en It Rûm passen binnen deze bebouwingsregeling.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 mei 2012.

De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

Bijlage 1

WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN "Nijhaske 2012", aangebracht bij vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:

1 sub 1	Wordt vervangen door: het plan: het bestemmingsplan "Heerenveen – Nijhaske 2012" van de gemeente Heerenveen.
1 sub 34	erfgoedverordening van de gemeente Heerenveen Wordt vervangen door: Erfgoedverordening Heerenveen 2010
1 sub 39	Het zinsdeel: , en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist vervalt
1 sub 61	Het zinsdeel: , ook al is hij niet bouwvergunningplichtig, vervalt
1 sub 51	Na sub 50 wordt een nieuw sublid 51 ingevoegd: openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
1 sub 65	Na sub 64 wordt een nieuw sublid 65 ingevoegd: voorgevel: de gevel van een woning die parallel ligt of het meest parallel ligt met de straat waaraan de woning is genummerd en/of waaraan de hoofdontsluiting van de woning is gelegen;
Nummering Artikel 1 subleden 50 t/m 71	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering 51 t/m 73
2 sub e	Wordt toegevoegd: waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;
2	Laatste volzin vervalt: Bij de toepassing van oppervlakte van het bouwwerk.
3 lid 5 sub e	Vervalt
Nummering Artikel 3 lid 5 subleden f en g	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering e en f
6 lid 2.1 sub a	Het zinsdeel: gebouwen ten behoeve van fietsenstallingen

	Wordt vervangen door: aan de bestemming ondergeschikte gebouwen
6 lid 2.2 sub b	Toevoegen: danwel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt
10 lid 1 sub d	Toevoegen na sub c: <i>Sub d.</i> steiger en vlonders
Nummering Artikel 10.1 subleden d en e	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering e en f
10 lid 2.2	Wordt toegevoegd: - de diepte van een steiger, gemeten loodrecht vanaf de insteek, mag maximaal 1 meter bedragen.
11 lid 2.1 sub d	Wordt vervangen door: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
11 lid 2.2 sub a.2	Vervalt
11 lid 2.2 sub a, 12 lid 2.2 sub a en 13 lid 2.2 sub a	de naar de weg gekeerde gevel(s) Wordt vervangen door: de voorgevel
11 lid 2.2 sub b, 12 lid 2.2 sub b en 13 lid 2.2 sub b	Na sub a wordt een nieuw sublid b ingevoegd: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 1,00 m van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd indien deze grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
11 lid 2.2 sub b en 12 lid 2.2 sub b	in afwijking van het gestelde in sub a Wordt vervangen door: in afwijking van het gestelde in sub a en b
11.2.2 sub g	Vervalt
Nummering Artikel 11.2.2 subleden b t/m f	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering d t/m h
12 lid 2.1 sub d	de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m, danwel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt; Wordt vervangen door: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte', in welk geval de goothoogte ten hoogste 9,00 m zal bedragen;
12.2.2 sub h	Vervalt
Nummering Artikel 11.2.2 subleden c t/m g	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering d t/m h
Nummering Artikel 13.2.2 subleden b t/m f	Wordt vervangen door: Nieuwe nummering c t/m g
13 lid 4 sub a.2	Vervalt
13 lid 4 sub a.3	Wordt: sub a.2 (nieuwe nummering)

Nieuw artikel 17	<p>Na artikel 16 wordt – onder vernummering van de bestaande artikelen 17 tot en met 21 in de (nieuwe) artikelen 18 tot en met 22 - een nieuw artikel 17 ingevoegd met de volgende tekst:</p> <p><u>Artikel 17 Algemene bouwregels</u></p> <p>De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:</p> <p>a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m; 2. de hoogte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4,00 m; 3. de breedte van erkers, serres, entreeportalen niet meer bedraagt dan 4,00 m; <p>b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.</p>
-------------------------	--

Wijzigingen in Bijlage 2 bij de regels "Staat van bedrijven"

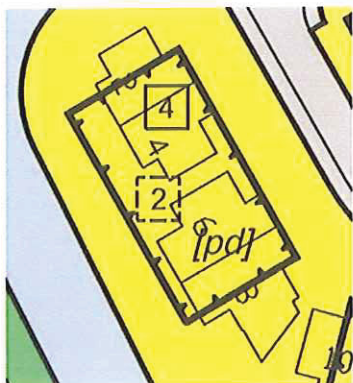
Uit deze staat worden de volgende bedrijven verwijderd:

nr. 451: handel in auto's en motorfietsen;

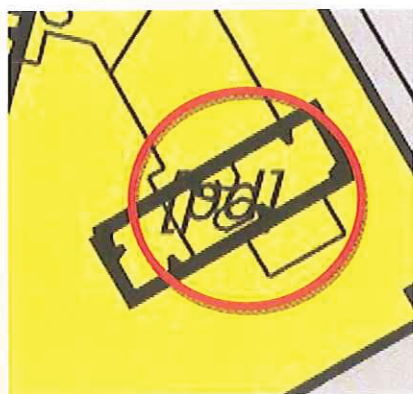
nr. 4752: bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten

nr. 61: telecommunicatiebedrijven

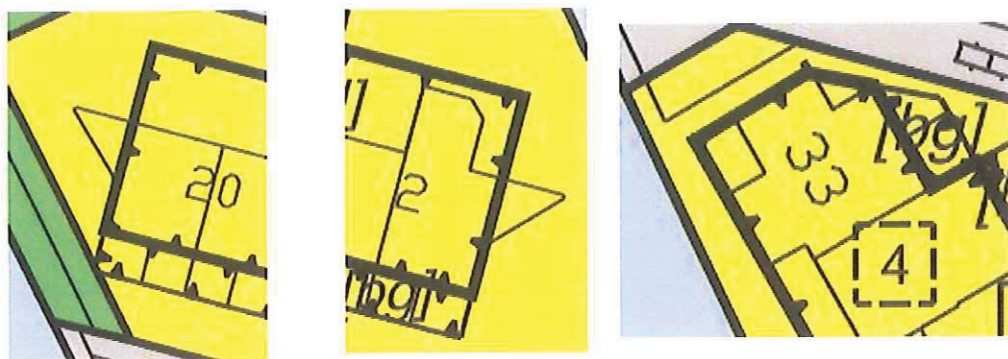
Wijzigingen Verbeelding:



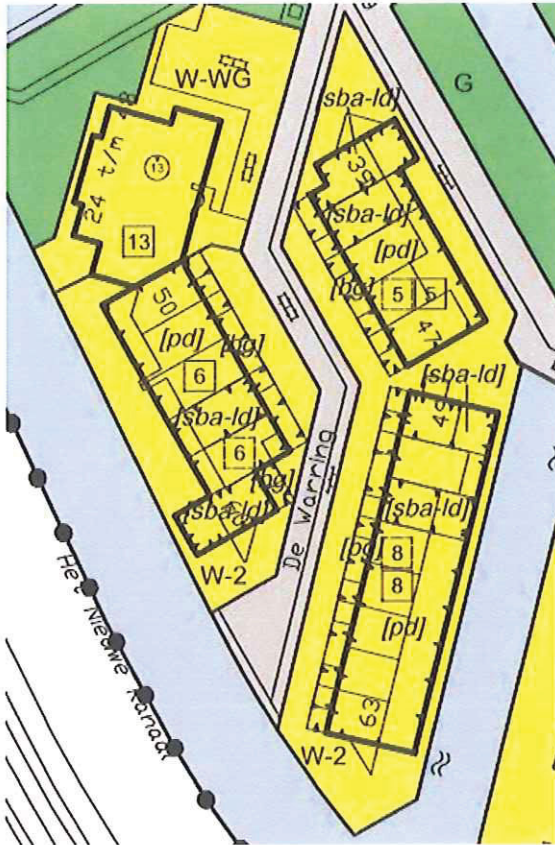
De Luken 2 t/m 8 (even) afwijkende goothoogte (maximaal 9 meter).



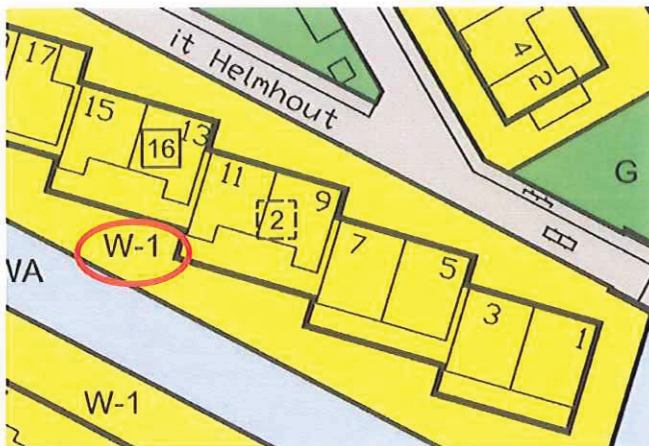
De Luken 30 hoofdgebouw wordt uitgebreid (i.o.m. feitelijke situatie).



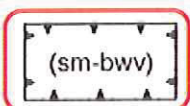
It Rum 20, 2 en 33: aanduiding lessenaarskap toegestaan wordt toegevoegd.



De Warring 39 t/m 63 (oneven) en 50 t/m 60 (even): aanduiding voor lessenaardaken wordt toegevoegd en een aanduiding voor een afwijkende goothoogte (maximaal 9 meter).

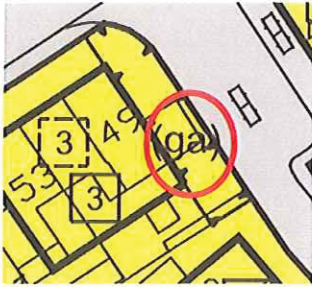


It Helmhout 1 t/m 15 wordt gewijzigd in bestemming W-2.

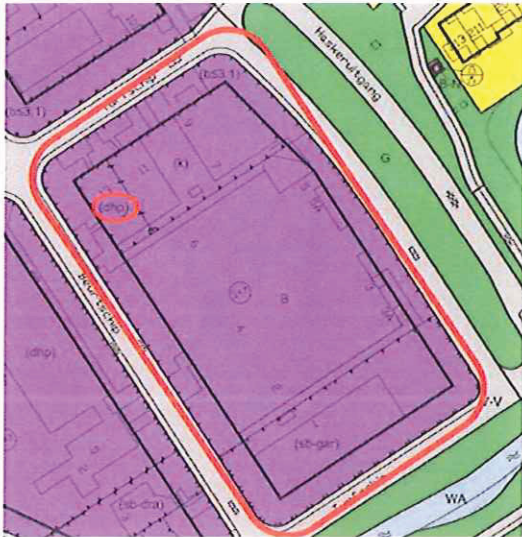


(sm-bwv) specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm

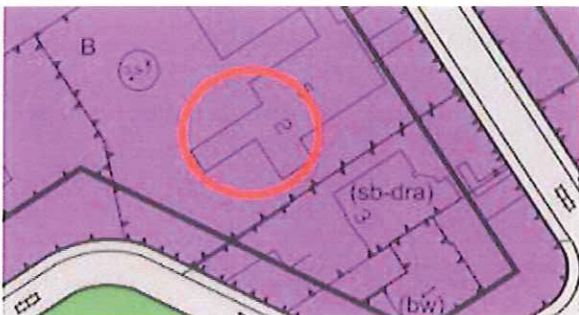
Aanduiding (sm-bwv) wordt in de legenda opgenomen i.p.v. de aanduiding sm-bw.



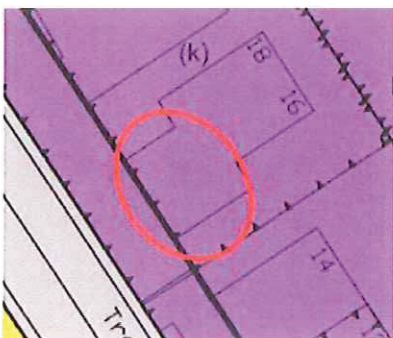
Bolster 49: aanduiding (ga) wordt van de verbeelding afgehaald.



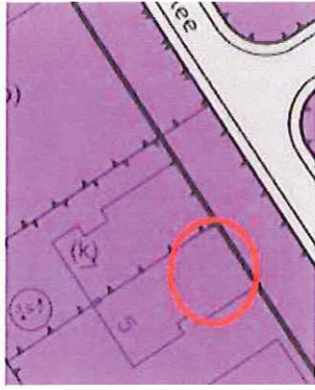
Hele vlak krijgt de aanduiding dhp, aanduiding dhp perceel Turfschip 13 wordt verwijderd.



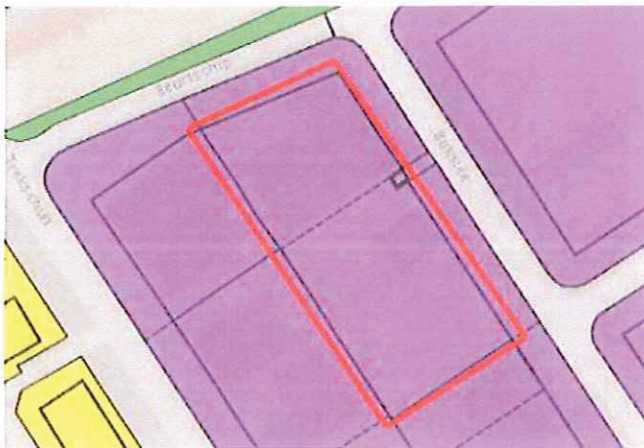
Aanduiding bedrijfswoning wordt op het perceel Bokslee 2 opgenomen.



Aanduiding bedrijfswoning wordt op het perceel Trekschuit 16-18 opgenomen en een specifieke aanduiding voor de daar gevestigde tandartsenpraktijk.



Aanduiding bedrijfswoning wordt op het perceel Bokslee 5 opgenomen.



Hele vlak bestemmingsplan krijgt de (dubbel-)bestemming: sb-gar.