

Bijlage 4

Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan Heerenveen-Noord

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' heeft met ingang van 14 januari 2016 voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is daarvoor beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie naar voren worden te brengen bij burgemeester en wethouders. Een en ander is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant op 13 januari 2016 alsmede op de website van de gemeente.

Inspraakreacties

Tijdens de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

- **Gasunie Transport Services BV**, Postbus 181, 9700 AD Groningen;
(bij brief van 8 januari 2016)
- **Das Rechtsbijstand**, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam; namens [...], BV Schaper vastgoed *(ontvangen 28 januari 2016 en ontvangen 29 januari 2016)*
- **Liander NV**, Postbus 50, 6920 AB Duiven;
(bij - identieke - brieven van 28 januari en 1 februari 2016)
- [...] te Heerenveen;
(gedateerd en ontvangen 7 februari 2016)
- [...] te Heerenveen;
(gedateerd en ontvangen 8 februari 2016)

Verder is er in verband met de zienswijze van [...] een reactie ontvangen van [...] te Oranjewoud, gedateerd 26 februari en ontvangen 29 februari 2016;

Inhoud zienswijzen en de antwoorden daarop

Gasunie Transport Services BV

Gasunie Transport Services BV (verder: Gasunie) geeft aan dat delen van de in het plangebied gelegen leidingen niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De Gasunie verzoekt daarom om de ontbrekende leiding(en) alsnog in het plan op te nemen. Bovendien heeft de Gasunie aangegeven dat de belemmeringenstrook aan weerszijden van de wel inbestemde leidingen te breed zijn weergegeven en dat wettelijk een breedte van 4 meter volstaat.

Ter plaatse van het Fedde Schurerplein ligt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een bouwvlak binnen de belemmeringenstrook van de nabijgelegen gasleiding. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is dat niet toegestaan. Gevraagd wordt om dit aan te passen

Tevens wordt gevraagd om in de planregels de bepaling toe te voegen dat als strijdig gebruik ook wordt aangemerkt het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van het goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gasleiding.

In het plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-) bestemmingen, zonder dat een onderlinge rangorde is aangegeven. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt echter dat wèl een rangorde moet worden aangegeven. Gezien de veiligheidsafstanden die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoekt Gasunie in de regels op te nemen dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het samenvallen met andere bestemming voorrang krijgt.

Tenslotte heeft de Gasunie opgemerkt dat door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid binnen de 100%-letaliteitsgrens, een substantiële bijdrage wordt geleverd aan het groepsrisico. Daarom heeft de Gasunie geadviseerd een berekening te maken van het groepsrisico.

Reactie:

Naar aanleiding van de overlegreactie van de Gasunie zullen de ontbrekende delen van de in het plangebied liggende leidingen alsnog op de verbeelding en in de regels worden opgenomen. Daarbij zal bovendien de breedte van de belemmeringsstrook op 4 meter worden gesteld, dan wel naar die breedte worden teruggebracht.

De Gasunie heeft er verder terecht op gewezen dat binnen de belemmeringsstrook geen bebouwing kan worden toegestaan. De ligging van het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het Fedde Schurerplein zal hierop worden aangepast. Tevens zal in de regels worden opgenomen dat ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van het goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gasleiding.

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen, te weten: één dubbelbestemming ter bescherming van de aardgastransportleiding van de Gasunie en één ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Beide dubbelbestemmingen overlappen elkaar niet. Het is daarom niet nodig tussen deze dubbelbestemmingen een rangorde aan te geven. Wel valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (enkel-)bestemmingsplan, maar voor die gevallen voorziet artikel 26 van de planregels wèl in een onderlinge rangorde. In artikel 26, lid 26.2, sub a, is namelijk bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, niet mag worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Bovendien is een stelsel van omgevingsvergunningen opgenomen voor gebruik. Om verwarring te voorkomen zal 'deze bestemming' worden vervangen door de 'bestemming 'Leiding-Gas'.

De Gasunie adviseert vanwege de wijzigingsbevoegdheden die in de invloedzone van de aardgasleiding liggen, een berekening van het groepsrisico te maken. Dit omdat deze ontwikkelingen een flinke bijdrage kunnen leveren aan het groepsrisico. Bij het berekenen van het groepsrisico is een forse marge gehanteerd. Er is uitgegaan van een persoonsdichtheid van 2.000 personen, terwijl de persoonsdichtheid op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan niet meer dan 1.000 personen bedraagt. Dat betekent dat bij de berekening van het groepsrisico al rekening is gehouden met de wijzigingsbevoegdheden. Desalniettemin zullen wij de wijzigingsbevoegdheden niet in het ontwerp-bestemmingsplan opnemen, omdat de vraag of de ontwikkeling die met deze wijzigingsbevoegdheden mogelijk kan worden gemaakt, vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, niet bij voorbaat met 'ja' kan worden beantwoord.

Zienswijze Liander

Ter hoogte van Lyceumstraat 2 en Thialfweg 44 heeft Liander gasdrukmeet- en regelstations. Dit zijn type B-inrichtingen uit de Wet Milieubeheer en daarop zijn de regels uit de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. Gezien de ruimtelijke uitstraling van deze stations en de daarbij horende veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, heeft Liander in zijn reactie gevraagd om de

beide kaststations te voorzien van de functie-aanduiding 'nutsvoorziening' en ook de daarbij behorende veiligheidscontour op de verbeelding aan te geven. Hierdoor zijn de beide stations beter voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden in acht worden genomen.

Antwoord:

Wij komen aan het verzoek van Liander tegemoet en zullen de beide kaststations op de verbeelding aangeven, teneinde (beter) te waarborgen dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Daarbij zullen wij de beide stations niet met een aanduiding aangegeven, maar met een aparte bestemming 'Bedrijf-Nutsdoeleinden' en waarbij tevens in de regels zal worden opgenomen dat binnen de veiligheidsafstanden geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Zienswijze DAS Rechtsbijstand

In de zienswijze heeft DAS Rechtsbijstand, namens de BV [...], aangegeven dat [...] een aantal percelen (nrs. 1, 3, 3a, 5, 9, 11, 23 en 23a) aan De Opslach in eigendom heeft. Al deze panden zijn verhuurd. Op het perceel De Opslach 3a bevindt zich al meer dan 25 jaar een skischool met detailhandel en op de percelen De Opslach 9 en 11 is al meer dan 20 jaar een parketzaak met detailhandel gevestigd. In het voorontwerp-bestemmingsplan is deze detailhandel niet positief inbestemd. [...] maakt daartegen uitdrukkelijk bezwaar, omdat dat zal leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van zijn panden. Bovendien is het niet duidelijk waarom de bestaande detailhandel niet als volumineuze detailhandel is aangemerkt. Bij de parketzaak komen pakketten binnen van meer dan 1.000kg.

Dit gebruik vindt al dermate lang plaats dat een positieve bestemming hiervoor in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. Bovendien vindt dit gebruik plaats met instemming van de gemeente. Vanuit planologische motieven zijn er geen motieven die zich tegen een positieve detailhandelsbestemming verzetten. Voor het autobedrijf geldt wel een positieve bestemming, terwijl bovendien op het bedrijventerrein 'De Kavels' twee parketzaken (welke onder hetzelfde bestemmingsplan vallen) gevestigd zijn, te weten: Elkwood Outlet, Icarus 17 en Dutz Floors, Neptunus 11/1. Dit is volgens de inspraakreactie meten met twee maten. Om deze reden vraagt de heer Schaper zijn zienswijze gegrond te verklaren en het voorontwerp met inachtnaam van zijn bezwaren aan te passen.

Antwoord:

Het feit dat de beide bedrijven met detailhandel al langere tijd aanwezig zijn, vormt op zich geen aanleiding om de beide functies positief te bestemmen. Daarvoor is nodig dat de vestiging van de beide bedrijven in overeenstemming is met het beleid van de gemeente. Dat ligt voor de beide bedrijven verschillend.

Voor wat betreft de parketzaak met detailhandel geldt dat dit inderdaad kan worden gezien als een vorm van volumineuze detailhandel. Het detailhandelsbeleid van de gemeente staat de uitoefening van dergelijke detailhandel op bedrijfsterrinen toe. Vestiging van dergelijke vormen van detailhandel in het kernwinkelgebied is vanwege de volumineuze aard van de verkochte goederen moeilijk haalbaar. Behalve voor de parketzaak geldt dat ook voor vergelijkbare vormen van detailhandel zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, meubelen enzovoorts. Dit wordt bevestigd doordat ter plekke al een autobedrijf is gevestigd. Om die reden moet de regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan genuanceerd worden. Bestaande detailhandel in volumineuze goederen wordt daarom bij recht inbestemd, ongeacht het assortiment. Bovendien wordt het college de bevoegdheid toegekend bij omgevingsvergunning ook op andere plaatsen op het terrein volumineuze detailhandel toe te staan (afwijkingsbevoegdheid). Overigens wordt daarbij opgemerkt dat de twee 'precedenten' waar in de reactie naar wordt verwezen, zijn gelegen op het Internationaal Bedrijventerrein Friesland (IBF). Hiervoor geldt een ander planologisch regime, namelijk het bestemmingsplan IBF dat op 8 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor wat betreft de skischool met de daarbij behorende detailhandel geldt dat onderscheid moet worden gemaakt tussen de skischool zelf enerzijds en de daarbij behorende detailhandel anderzijds.

Hoewel niet in de zienswijze is aangevoerd, is (ook) de uitoefening van de skischool niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Meer' uit 1979 en evenmin met het voorontwerp-bestemmingsplan. Een beoordeling of en in hoeverre dit gebruik planologisch en beleidsmatig inpasbaar is, heeft nimmer plaatsgevonden. Daarom zullen wij dit alsnog doen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord'. Daartoe wordt het volgende overwogen:

In 1989 is er door burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor de vestiging van een fitnessruimte in de bedrijfsloods op het perceel De Opslach 5-7. Daarbij waren de overwegingen dat het perceel goed bereikbaarheid was en dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar was, doorslaggevend. Op 21 maart 2014 is er bovendien een bouwvergunning verleend voor het aanbrengen van een verdiepingsvloer op dit perceel, zodat daarmee het vloeroppervlak van de fitnessruimte werd vergroot. Daarmee wordt reeds een aanzienlijk deel van dit bedrijfsterrein voor sport- en vrijetijdsbesteding gebruikt. Nu tevens in 1992 vrijstelling is verleend voor het vestigen van een autobedrijf, heeft dit bedrijventerrein voor een belangrijk deel een gemengd functiepatroon gekregen in plaats van een uitstraling als 'echt' bedrijventerrein zoals de gemeenteraad bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1979 nog voor ogen stond. Gelet hierop is de vestiging van een skischool gezien in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk en daarom zal ook de skischool gelegaliseerd worden.

Voor wat betreft de detailhandel die bij de skischool wordt uitgeoefend, geldt het volgende:

Op 11 maart 2016 is er een inspectiebezoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van wintersportartikelen ongeveer 115 m² bedraagt. Deze oppervlakte heeft niet altijd dezelfde omvang gehad. Al eerder zijn inspectiebezoeken gebracht, mede naar aanleiding van klachten. In 1997 en 1999 werd een oppervlakte van circa 30m² gemeten. Dat was voor het college aanleiding te besluiten dat tot legalisatie kon worden overgegaan, omdat het om 'productiegebonden detailhandel' zou gaan (besluit van 20 juli 1999). Daar kwam bij dat er géén reclame werd gemaakt en de verkoop geen zelfstandige functie had, maar onderdeel was van het 'try&buy' concept.

In 2009 bleek de detailhandel in oppervlakte te zijn gegroeid tot een oppervlakte van meer dan 50m². Er zijn toen stappen gezet de oppervlakte van de detailhandel terug te brengen tot maximaal 50m² maar tot een daadwerkelijke vermindering is het niet gekomen vanwege de planvorming voor de bouw van een nieuw Thialf op deze plek. Nadat duidelijk was dat Thialf op zijn bestaande locatie zou blijven, zijn echter geen nieuwe stappen in dit dossier gezet.

Gelet op het college-besluit van 20 juli 1999 dient in onze visie in ieder geval de verkoop tot een verkoopvloeroppervlakte van 50m² te worden gelegaliseerd en bij recht in het bestemmingsplan te worden opgenomen als 'accessoire detailhandel'. Legalisatie van de verkoopvloeroppervlakte voorzover dat meer bedraagt dan 50m² is strijdig met het detailhandelsbeleid. Daartoe is de gemeente dan ook niet bereid. Dat is in het verleden ook al meerdere malen door de gemeente uitgedragen en met de exploitant van de skischool gecommuniceerd, o.a. in een brief van 22 juli 1999. Anderzijds moet ook in de overwegingen worden betrokken dat de huidige situatie al enige tijd bestaat (sinds 2009) en de gemeente daarvan op de hoogte was. Daarom zal ten aanzien van het deel van de verkoopvloeroppervlakte dat de bovengrens van 50m² overschrijdt de al in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen 'uitsterfconstructie' worden gecontinueerd. Daaraan wordt een verjaringstermijn van zes maanden aan verbinden. Indien het gebruik langer dan zes maanden is onderbroken, vervalt dit gebruiksrecht.

De opmerking in de inspraakreactie dat het gebruik zou plaatsvinden met instemming van de gemeente is niet correct en ieder geval onvolledig. Desgevraagd heeft DAS rechtsbijstand aangegeven dat er geen schriftelijke stukken zijn waaruit deze instemming blijkt. De skischool blijkt de gemeente om toestemming te hebben gevraagd. Uit het voorafgaande blijkt reeds wat het antwoord van de gemeente daarop is geweest.

Zienswijze [...]

In zijn reactie heeft [...] aangegeven in een vergevorderd stadium te zijn met de aankoop van het perceel [...] en voornemens te zijn om daar een levensloopbestendig huis te bouwen. Dit voornemen past niet in het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan en daarom heeft [...] verzocht het voorontwerp-bestemmingsplan hierop aan te passen. Bij brief van 26 februari 2016 heeft de verkoper, [...], aangegeven in onderhandeling te zijn met [...] over de verkoop. [...] heeft verder aangegeven het verzoek van de te ondersteunen.

Antwoord:

In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel [...] de bestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen vanwege de aanwezigheid van een (al jaren niet meer gebruikte) bedrijfsloods. Voorheen was hier een autosloperij gevestigd die bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum' onder het overgangsrecht is gebracht, aangezien een autosloperij ter plekke niet meer passend werd geacht. In het geldende bestemmingsplan is daarom aan de gronden de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend, zonder dat er daadwerkelijk zicht bestond op de verwezenlijking van deze bestemming. Het is om die reden dat in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden' niet is overgenomen.

Dat neemt echter niet weg dat het alsnog verwezenlijken van de woonbestemming op deze gronden door het slopen van de bestaande bedrijfsopstallen, het saneren van de vervuilde grond en het bouwen van één nieuwe woning, op onze uitdrukkelijke instemming kan rekenen. De situatie ter plekke zal daardoor uitdrukkelijk verbeteren. Daarbij is voor ons wel voorwaarde dat de nieuw te bouwen woning qua afmetingen en situering aansluit bij de omliggende bebouwing en dat alle oude bebouwing gesloopt is voordat een bouwvergunning wordt verleend voor de bouw van de woning. Dat zal dan ook in de bouwregels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Zienswijze [...]:

In zijn zienswijze heeft [...] aangegeven dat hij eigenaar is van de woning met kantoor op het perceel [...] te Heerenveen en dat deze woning vanaf het voorjaar 2015 in de verkoop is. De in het voorontwerp-bestemmingsplan toegekende bestemming doet onvoldoende recht aan het ruimtelijk beeld van de woning. Als gevolg van de invulling van het gebied ten oosten van de woning als bedrijvenlocatie, maakt de woning in ruimtelijke zin onderdeel uit van deze businessomgeving. Dit moet volgens [...] dan ook in de bestemming van het pand tot uitdrukking komen, te meer daar vanuit potentiële kopers alleen belangstelling bestaat het pand (deels) als kantoor te gebruiken en bovendien de nog steeds toenemende verkeersintensiteit van de rotonde erg belastend is om het pand als woning te gebruiken. Het verzoek is dan ook het perceel - overeenkomstig het tegenoverliggende perceel K.R. Poststraat 87 van het reclamebureau "Groeneveld & Top" - de bestemming "Gemend-1" te geven, zodat het perceel en het pand [...] op de meest doelmatige wijze kan worden gebruikt én vooral ook op een wijze die past in en recht doet aan de directe omgeving.

Antwoord:

Afgaande op de actuele ontwikkelingen in het kantorenbeleid ligt het verlenen van medewerking niet voor de hand. Voorkomen moet worden dat nieuwe kantoren tot hogere leegstand leiden. Aan de andere kant beroept inspreker zich er op dat tot 1990 ter plekke al een kantoor was toegestaan (en dat er niet van op de hoogte te zijn geweest dat deze mogelijkheid bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerenveen-Centrum' in 1990 is verdwenen) en bovendien heeft hij verwezen naar een precedent, namelijk de hoekwoning aan de andere kant van de KR Poststraat. Het college heeft in

2005 vrijstelling verleend om de panden KR Poststraat 85 en 87 als kantoor in gebruik te nemen omdat ' de beide percelen in de overgangszone liggen tussen de kantorenzone langs de verlengde KR Poststraat en het woongebied Heerenveen-Noord' en de beide percelen daardoor een bijzondere positie innemen en minder interessant zijn als woning. De argumenten die door inspreker naar voren zijn gebracht, zijn daarmee vergelijkbaar. Daar komt nog bij de oppervlakte van een eventueel kantoor minder bedraagt dan 250m², welke mogelijkheden ook elders in het plangebied worden geboden. Gelet op het precedent aan de overzijde van de KR Poststraat 87 en het feit dat de oppervlakte van een eventueel kantoor niet meer zal bedragen dan 250m², is aanleiding om het verzoek over te nemen.

Overlegreacties

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn ook enkele overlegreacties ontvangen.

- **Gedeputeerde Staten van Fryslân,**
- **Wetterskip Fryslan,**

Inhoud en reactie op overlegreacties

Gedeputeerde Staten van Fryslân

In hun reactie hebben Gedeputeerde Staten opgemerkt dat in enkele bestemmingen bouwwerken zijn toegestaan met een hoogte tot 10 meter. Hiervan dienen reclamemasten te worden uitgesloten. Deze mogen niet hoger zijn dan 6 meter. Op de Hearresloot is de vaarwegenverordening Fryslan 2014 van toepassing. Gezien de aanwezigheid van arken en andere ontheffingsplichtige activiteiten, zien Gedeputeerde Staten dit graag in het bestemmingsplan opgenomen.

Antwoord:

Daar waar in bouwregels bouwwerken tot een hoogte van 10 meter zijn toegestaan, wordt in de regels opgenomen dat reclamemasten niet hoger mogen zijn dan 6 meter. Verder zal in de toelichting worden vermeld dat de Hearresloot een provinciale vaarweg is en dat voor het afmeren van vaartuigen e.d. een ontheffing van de provincie vereist is.

Wetterskip Fryslân

In hun overlegreactie heeft het Wetterskip opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan maakt incidenteel uitbreiding van bebouwing en verharding mogelijk. Om gericht te adviseren voor deze nieuwe ontwikkelingen vragen wij u om de plannen in te dienen via de digitale watertoets, www.dewatertoets.nl. In het kader van het watertoetsproces worden de wateraspecten nader toegelicht in de vorm van een wateradvies. De watertoets zorgt ervoor dat alle ruimtelijke plannen aandacht hebben voor veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van eventuele ontheffingsregels, afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden dient er opnieuw een wateradvies te worden aangevraagd. Om bij toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen adviseren over de waterhuishouding verzoeken wij u om in de Regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet er in voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied de initiatiefnemer contact opneemt met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding. Bijvoorbeeld over de compensatie van verhard oppervlak, maar ook objecten van Wetterskip Fryslân zoals hoofdwatergangen, primaire waterkeringen en boezemkaden die in of langs het plangebied liggen. De hoofdwatergang en de regionale waterkering,

die in het plangebied liggen zijn in het bestemmingsplan opgenomen en in de waterparagraaf beschreven. Hiermee zijn de belangen van Wetterskip Fryslân voldoende beschermd.

Antwoord:

Wij zien geen mogelijkheden voor het opnemen van de door het Wetterskip gevraagde 'voorwaardelijke verplichting' dat er overleg moet worden gevoerd met het Wetterskip. Daarbij merken wij op dat in de Keur van het Wetterskip, welke een zelfstandige juridische betekenis heeft, het is verboden is om zaken uit te voeren zonder een vergunning van het Dagelijks Bestuur van het Wetterskip. Het toch opnemen van deze 'voorwaardelijke verplichting' werkt daarom dubbele regelgeving in de hand. Wel zullen wij de in toelichting een opmerkingen plaatsen dat in voorkomende gevallen contact met het Wetterskip verstandig kan zijn.

Advies regionale brandweer

Zoals is voorgeschreven in het Bevi en het Bevb is vanwege de aanwezigheid van zowel een verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG en meerdere gastransportleidingen het advies van het bestuur van de Veiligheidsregio ingewonnen (artikel 13, derde lid Bevi). Bij brief van 8 februari 2016 is schriftelijk advies uitgebracht.

In dit advies heeft de Veiligheidsregio het volgende naar voren gebracht:

- Vanuit de borging van een goede externe veiligheid is het wenselijk om de minimale afstand van 15 meter-contour rondom de afleverzuil van het LPG-station op de verbeelding aan te geven;
- In de berekening van het groeprisico is uitgegaan van doorzetten van 500m³ c.q. 1.000m³ per jaar, in de vergunning is echter geen doorzet opgenomen;
- Voor de bestijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn er geen knelpunten geconstateerd;
- De buisleiding in het zuiden van plangebied is niet op de verbeelding opgenomen;
- In het bestemmingsplan wordt geborgd dat in het invloedsgebied van de gasleidingen geen nieuwe kwetsbare objecten gevestigd kunnen worden; dat is echter niet consequent doorgevoerd, aangezien binnen de bestemming 'Gemengd' maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan waarbij kwetsbare objecten niet zijn uitgezonderd; ook bij de bestemming 'horeca' is dit voorbehoud toegepast, maar aan de Rotondeweg heeft een gedeelte van het bouwvlak binnen het invloedsgebied dit voorbehoud niet.

Bij brief van 31 maart 2016 is aanvullend advies uitgebracht ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van percelen binnen het invloedsgebied van één van de beide gasleidingen in het plangebied.

Ten aanzien van de bevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijk' ter hoogte van het Fedde Schurerplein te wijzigen in de bestemming 'Wonen', merkt de Veiligheidsregio op dat dit een positief effect kan hebben vanwege de (hogere) zelfredzaamheid en een lagere persoondichtheid. Of dit daadwerkelijk het geval is, hangt af de nadere invulling daarvan. De Veiligheidsregio adviseert daartoe de volgende extra criteria aan de wijzigingsbevoegdheid toe te voegen: geen woonzorg vanwege de borging van de zelfredzaamheid en een goede bereikbaarheid en ontvluchting van het gebied. Voor het overige acht de Veiligheidsregio een en ander voldoende geborgd.

Ten aanzien van de bevoegdheid om een uitbreiding van het hotel toe te staan in het invloedsgebied van de gasleiding wijst de Veiligheidsregio er op dat dat een verslechtering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie. Binnen de 100%-letaliteitsgrens en in het totale invloedsgebied neemt het aantal personen toe. Hoewel dat niet wil zeggen dat een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk is, moet er wel een goede afweging worden verricht. Behalve externe veiligheid moet bij eventuele plannen ook de basisbrandweezorg worden betrokken. Om die redenen adviseert de Veiligheidsregio bij eventuele

ontwikkeling rond het hotel te kiezen voor eigenstandige (bestemmingsplan)procedure, zodat alle aspecten beter kunnen worden geborgd.

Reactie naar aanleiding van het advies

Wij nemen de 15 meter-contour niet op de verbeelding op. Dat heeft geen toegevoegde waarde omdat op grond van het bestemmingsplan binnen deze contour reeds geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. De contour heeft daarmee alleen een attenderingsfunctie waarvoor het bestemmingsplan niet is bedoeld.

Naar aanleiding van de opmerking over de vergunning van het LPG-tankstation zal de inhoud van de actuele vergunning worden nagegaan en voorzover nodig worden aangevuld met het opnemen van een maximale doorzet.

Zoals ook is geantwoord op de reactie van de Gasunie wordt de gastransportleiding in het zuiden van het plangebied alsnog op de verbeelding en de regels opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan 'Maatschappelijk' zijn inderdaad niet overal kwetsbare objecten uitgesloten. Deels betreft een deel van het bestemmingsvlak waar feitelijk een school is gevestigd. Deels beperkt het bestemmingsplan het verbod van kwetsbare objecten tot het bouwvlak. In reactie daarop zullen wij in het gehele bestemmingsvlak de vestiging van kwetsbare objecten uitsluiten. Daarmee wordt indirect ook tegemoetgekomen aan de reactie van Liander.

Ook binnen de bestemming 'Horeca'. Deels betreft een deel van het bestemmingsvlak waar feitelijk een school is gevestigd. Deels beperkt het bestemmingsplan het verbod van kwetsbare objecten tot het bouwvlak. Daarmee is inderdaad nieuwvestiging mogelijk. In reactie daarop zullen wij in het gehele bestemmingsvlak de vestiging van kwetsbare objecten uitsluiten

Naar aanleiding van het aanvullend advies geldt dat wij het advies van de veiligheidsregio om ontwikkelingen rond het hotel mogelijk te maken via een eigenstandige (bestemmingsplan)procedure, over nemen. Dat betekent dat wij in de bevoegdheid het bestemmingsplan zo te wijzigen dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-kwetsbare objecten' toch (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden gebouwd uit het bestemmingsplan zullen verwijderen. Daarbij merken wij ook op dat in het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van een bouwhoogte van 25 meter, terwijl de feitelijke bouwhoogte van het hotel (aanzienlijk) lager is. Daarmee zou het hotel ook in de hoogte kunnen uitbreiden binnen het invloedsgebied van de gasleiding en dat zou dus kunnen leiden tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Om dit uit te sluiten zal in het ontwerp-bestemmingsplan de bouwhoogte van het hotel worden afgestemd op de bestaande situatie.

Eveneens naar aanleiding van het aanvullend advies zien wij af van de mogelijkheid om ter hoogte van het Fedde Schurerplein de bestemming 'Maatschappelijk' te kunnen wijzigen naar 'Wonen'. In haar advies heeft de Veiligheidsregio weliswaar aangegeven dat afhankelijk van de omstandigheden dit een positieve bijdrage kan leveren aan de externe veiligheid, maar dat dat in sterke mate afhankelijk is van de omstandigheden. Hier geldt hetzelfde als wat voor het hotel geldt, namelijk dat de bouw van 15 woning hier juist zal leiden tot een toename van het aantal personen, aangezien het terrein thans braak ligt. Daar komt nog bij dat op grond van recente uitspraken van de Raad van State voorwaarde voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dat de ruimtelijke inpasbaarheid van te voren vaststaat. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan.