

Portefeuillehouder

Siebenga

Datum collegebesluit

31-01-2017

Opsteller

de heer S.A. Doelman

Registratie

GF17.20010

Agendapunt

7

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heerenveen-Noord

Voorstel

1. Op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' ingediende zienswijzen te besluiten zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
2. in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
3. het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNnoord-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met in acht name van de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage aangewezen wijzigingen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNnoord-VG01.

Aanleiding

In onze brieven van 6 januari 2016 en 11 mei 2016 hebben wij u geïnformeerd over het (voor)ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord'. Dit bestemmingsplan is bedoeld als opvolger van het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' uit 1995 en enkele andere verouderde bestemmingsplan. Daarmee wordt de juridisch-planologisch beheersregeling ook in dit deel van de gemeente weer up-to-date gebracht. Het plangebied omvat het deel van de plaats Heerenveen dat, globaal aangegeven, wordt begrensd door de Fok, de spoorlijn Meppel-Leeuwarden, Rijksweg 7, Zonnebloemstraat, Heideburen, Nieuwstraat en de KR Poststraat.

Zoals aangegeven in onze brief van 11 mei 2016 heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (vanaf 2 juni 2016). Een en ander is aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Heerenveense Courant alsmede op de website van de gemeente. Naar aanleiding daarvan zijn er uiteindelijk acht zienswijzen ontvangen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overwegingen

Het bestemmingsplan op hoofdlijnen:

De vaststelling van dit bestemmingsplan is noodzakelijk omdat de geldende bestemmingsplannen in dit deel van gemeente in meer of mindere mate verouderd zijn en daarom aan vervanging toe zijn. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan ten minste één keer in de tien jaar worden herzien.

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan is daarbij ook afgestemd op de nieuwste beleidsinzichten, zoals het Deregeruleringsbesluit uit 2012 en de Welstandsnota 2016. Dit komt tot uiting in de bouwregels die in de zogenaamde 'witte gebieden' (gebieden met een basiskwaliteit) ruimer zijn dan in de gebieden met een verhoogde stedenbouwkundige kwaliteit.

Het bestemmingsplan is verder in overwegende mate consoliderend van aard en legt de bestaande situatie vast. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan enerzijds de bestaande functies als bedrijven, winkels en woningen zal vastleggen en anderzijds ook de ruimtelijke structuur (wegen, water en groen) overeenkomstig de bestaande situatie zal inbestemmen.

De bestaande woningen worden inbestemd voor wat betreft de aantallen en de maatvoering (goothoogte, dakhelling en oppervlakte). Ook de bestaande andere functies (maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren) worden inbestemd, waarbij ten aanzien van de bestemming voor de maatschappelijke voorzieningen ook speelvoorzieningen en speelterreinen toegestaan zijn en bovendien deze bestemming multifunctioneel kan worden ingevuld. Deze uitwisseling geldt niet voor het ziekenhuis en de vestiging van de GGZ. Deze zijn specifiek inbestemd als 'Maatschappelijk-Medische voorziening' en 'Maatschappelijk- Psychiatrisch ziekenhuis'.

In de 'witte gebieden' is gestreefd naar een maximale vrijheid voor particuliere initiatieven, binnen de kaders die stedenbouwkundig maximaal aanvaardbaar zijn. Dit komt o.a. tot uitdrukking in het toestaan van bijgebouwen in zijtuinen in hoeksituaties.

Water en groen zijn zoveel mogelijk onder één bestemming gebracht. Dit geeft ruimte bij aanpassingen in het openbaar gebied. Enkel wanneer dat van belang is voor de ruimtelijke hoofdstructuur of de waterhuishouding hebben gronden nog een aparte bestemming 'water' toebedeeld gekregen;

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen is het aantal afwijkingen zoveel mogelijk beperkt. In sommige gevallen is bewust wèl een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bepaalde ontwikkelingen die niet bij recht kunnen worden toegestaan toch in het bestemmingsplan indirect mogelijk te maken.

Tot slot bevat het bestemmingsplan een bijzondere regeling met betrekking tot detailhandel op het bedrijventerrein Het Meer. Leidraad bij deze bijzondere regeling is dat detailhandel op het bedrijventerrein beleidsmatig niet voorgestaan wordt en deze activiteiten dus niet zomaar positief inbestemd kunnen worden. Op het bedrijventerrein Het Meer is echter detailhandel aanwezig die niet te rekenen is tot productiegebonden of (niet geheel valt onder) volumineuze detailhandel. Het betreft de verkoop bij skischool Swing. In beide gevallen is het gebruik in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en uit archiefonderzoek is ons niet gebleken dat hier vergunningen (of vrijstellingen) voor zijn verleend. Omdat deze activiteit echter al jaren op deze locatie aanwezig plaatsvindt, is voor deze detailhandel een uitsterfconstructie opgenomen. Dit betekent dat deze bestaande detailhandel mag voortduren tot dat deze wordt beëindigd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen richten zich op enkele specifieke percelen. Voor de inhoud van deze zienswijzen en de voorgestelde reactie daarop, wordt korthedshalve verwezen naar de concept-reactienota, eveneens als bijlage toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve de eventuele wijzigingen die voortvloeien uit de beantwoording van de zienswijzen, stellen wij u ook voor om bij vaststelling een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Dit betreft vooral verbetering in formuleringen van, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden waar geen inhoudelijke aanpassingen uit voortvloeien en waarmee de bruikbaarheid van het bestemmingsplan wordt verhoogd. Een overzicht van alle voorgestelde aanpassingen is opgenomen in een bijlage bij het raadsbesluit.

Externe veiligheid

In en rond het plangebied liggen enkele risicobronnen (inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en andere regels, moet bij ruimtelijke plannen in de buurt van gasleidingen of transport van gevaarlijke stoffen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in beeld worden gebracht. Ook moet het groepsrisico worden verantwoord.

Om de hierboven genoemde risico's in beeld te brengen, hebben wij een onderzoek naar de externe veiligheid laten uitvoeren. Ook hebben wij het advies van de Regionale Brandweer ingewonnen. Daaruit is naar gekomen dat het Plaatsgebonden risico voldoet aan de wettelijke normen. Verder oordelen wij, in het kader van de verantwoording van het groepsrisico, mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico. Deze conclusie is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Effecten

Met het overnemen van dit voorstel beschikt de gemeente ook voor het centrum weer over een actueel planologisch-juridisch toetsingskader. Als gevolg daarvan kunnen ook weer leges worden geheven over aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Beleid en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Vervolgaanpak

Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroepsrecht geldt voor belanghebbende die beroep willen indienen tegen de aanpassingen die bij vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan treedt in werking op dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende de beroepstermijn bij de Raad van State een verzoek tot schorsing van het vaststellingsbesluit is ingediend.

Communicatie

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de gebruikelijke procedure. Dat wil zeggen dat eerst een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit

voorontwerp-bestemmingsplan is onderwerp van een inspraakprocedure geweest. Dit is aangekondigd in de Heerenveense Courant alsmede langs digitale weg in het Gemeenteblad en de op website. Daarna is een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook dit is kenbaar gemaakt op de website, de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad alsmede via de Staatscourant. Bovendien zijn alle personen die een inspraakreactie hebben ingediend, hiervan op de hoogte gesteld.

Relevante informatie

-

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

de heer J. van Leeuwestijn

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heerenveen-Noord

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 januari 2017;

gelet op, het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

overwegende dat, het wenselijk is het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' vast te stellen

Besluit

1. Op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' ingediende zienswijzen als volgt te besluiten:
 - a. de zienswijzen van de heer en mevrouw A. Schokker en T.H. Schokker-Bos en van mevrouw K.L. Dijk niet over te nemen;
 - b. de overige zienswijzen over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
3. het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNnoord-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met in acht name van de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage aangewezen wijzigingen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNnoord-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 april 2017 .

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' heeft met ingang van 2 juni 2016 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en kon digitaal worden geraadpleegd. Een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Eén en ander is bekend gemaakt door een publicatie in de Heerenveense Courant van 1 juni en langs digitale weg, eveneens op 1 juni 2016, in de Staatscourant, het Gemeentebled alsmede op de website van de gemeente: www.heerenveen.nl. In deze publicaties is aangegeven dat gedurende de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt, mondeling of schriftelijk zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad konden worden ingediend.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ontvangen. Nadien is er één zienswijze weer ingetrokken, zodat op 8 zienswijzen een standpunt moet worden ingenomen. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer en mevrouw XXX, XXX, 8441 PV HEERENVEEN, *gedateerd 22 juni en ontvangen 23 juni 2016;*
2. Gasunie Transport Services BV, Postbus 181, 9700 AD GRONINGEN, *gedateerd 23 juni en ontvangen 27 juni 2016; Burgemeester Falkenaweg 20, 8442 LD HEERENVEEN, gedateerd 27 juni en ontvangen 30 juni 2016;*
3. Hajé Holding BV, Rijksweg A6, De Aalscholver 2, 8218 PW LELYSTAD, *gedateerd 27 juni en ontvangen 4 juli 2016;*
4. Das Rechtsbijstand, namens de heer XXX (Schaper Vastgoed Beheer BV), Postbus 23.000, 1100 DM AMSTERDAM, *gedateerd 8 juli en ontvangen 11 juli 2016;*
5. Langhout&Wiarda, namens de heer XXXg, XXX, 8453 XG ORANJEWOUDE, *gedateerd en ontvangen 8 juli 2016;*
6. MevrouwXXX, XXX, 8441 PV HEERENVEEN, *gedateerd 10 juli en ontvangen 12 juli 2016;*
7. Ziekenhuis Tjongerschans, Postbus 10500, 8440 MA HEERENVEEN, *gedateerd en ontvangen 12 juli 2016; aanvulling ontvangen op 15 juli 2016;*

3. Inhoud en reactie op zienswijzen

Zienswijze de heer en mevrouw XXX

De heer en mevrouw XXX hebben aangegeven dat hun zienswijze in het bijzonder gericht is op de locatie van de voormalige school De Oerset aan de Van Helomalaan. Ziekenhuis Tjongerschans wil hier een parkeerterrein gaan aanleggen. Zij hebben de volgende argumenten tegen de aanleg van dit parkeerterrein:

- geluidsoverlast, zoals dichtklappende deuren, ronkende motoren, luid pratende mensen;
- stankoverlast vanwege uitlaatgassen;

- uitzichtbederf vanwege uitzicht op een parkeerterrein, uitzicht op groen is altijd beter;
- overlast vanwege verlichting;
- aantasting privacy door opstelling camera's;
- handhaving erfgrans is gewenst i.v.m. verjaring;

Om aan deze bezwaren tegemoet te komen, wensen de heer en mevrouw XXX een geluidswerende geluidswal, vergoeding voor het aanbrengen van geluidswerende balkondeuren, het behouden van de bestaande beukenhaag op de erfgrans en het laten staan van de muur van het bestaande fietsenhok.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze

Deze zienswijze richt zich tegen de mogelijke aanleg van een parkeerterrein op het perceel Van Helomalaan 2. Hiervoor is het afgelopen voorjaar een procedure doorlopen en inmiddels is er ook met dit doel een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is echter nog niet onherroepelijk en om die reden is deze omgevingsvergunning niet in het bestemmingsplan verwerkt. De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook inhoudelijk gelijk aan die van het geldende bestemmingsplan. In deze zienswijze wordt verder gevraagd om compenserende maatregelen welke actie vragen van de initiatiefnemer voor het parkeerterrein. Wij stellen voor deze zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan verder buiten beschouwing te laten.

Zienswijze Gasunie Transport Services BV

In haar zienswijze heeft Gasunie Transport Services BV (verder: Gasunie) opgemerkt dat haar inspraakreactie goed is verwerkt in de reactienota, maar dat de reactienota niet volledig is doorvertaald in de verbeelding. Het betreft een deel van de belemmeringstrook ter hoogte van het Fedde Schurerplein. Hier is de belemmeringstrook te smal ingetekend. Eveneens ter hoogte van het Fedde Schurerplein bevindt zich een deel van een bouwvlak in de belemmeringstrook. Ter hoogte van Het Meer ontbreekt een gedeelte van de belemmeringstrook. De Gasunie verzoekt daarom het bestemmingsplan hierop te corrigeren.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze

De Gasunie heeft terecht geconstateerd dat de reactienota niet volledig in het ontwerp-bestemmingsplan is verwerkt. Wij stellen voor deze zienswijze over te nemen en de door de Gasunie gevraagde aanpassingen in het bestemmingsplan te verwerken, met dien verstande dat aanpassingen ter hoogte van het Fedde Schurerplein niet doorgevoerd behoeven te worden aangezien wij ambtshalve voorstellen dit buiten het plangebied te laten.

Zienswijze de heer XXX

In zijn zienswijze heeft de heer XXX opgemerkt dat burgemeester en wethouders in de brief van 11 mei 2016 op zijn inspraakreactie hebben geantwoord dat zij het daarin geformuleerde verzoek overnemen. In deze inspraakreactie is verzocht om aan het perceel KR Poststraat 50 de bestemming 'Gemengd-1' toe te kennen. In het ontwerp-bestemmingsplan is echter aan dit perceel de bestemming "W-1" (Wonen-1) en de aanduiding "(k)"(kantoor) toegekend. Dit is niet overeenkomstig de reactienota. De heer heeft daarom verzocht om deze omissie te herstellen

Voorgestelde reactie op deze zienswijze

In de inspraakreactie van de heer XXX van 8 februari 2016 is aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom het pand KR Poststraat 50 maken dat dit pand niet meer geschikt is voor bewoning en dat de belangstelling voor dit pand alleen gericht is op een bedrijfsmatige invulling als kantoor. In zijn zienswijze heeft de heer XXX weliswaar verzocht om het perceel de bestemming

'Gemengd-1' toe te kennen, maar gelet op de context, de verdere inhoud van de brief en de contacten die er tussen de heer XXX en de gemeentelijke organisatie zijn geweest, hebben wij dit verzoek geïnterpreteerd als een verzoek om een kantoorvestiging op dit perceel mogelijk te maken. Aangezien wij aan dit verzoek tegemoet gekomen, is de zienswijze ook zo beantwoord.

Uit de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dit echter onjuist te zijn. De heer XXX geeft nadrukkelijk aan de bestemming 'Gemengd-1' te wensen. Vanuit ruimtelijke overwegingen hebben wij hiertegen geen bezwaar. Ten opzichte van de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan betekent dit dat ter plekke ook maatschappelijke functies zijn toegestaan. Het effect op de omgeving is echter vergelijkbaar en bovendien wordt deze flexibiliteit ook elders in het plangebied geboden. Wij stellen daarom voor aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Zienswijze Hajé Holding BV

In zijn zienswijze heeft Hajé Holding BV (eigenaar van het perceel Schans 65 en het daarop aanwezige hotel), aangegeven dat zij schade lijdt door de verandering in het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Zij gaat er vanuit dat haar rechten gehandhaafd blijven, dan wel de ontstane schade wordt vergoed in de vorm van een planschadevergoeding.

In het huidige bestemmingsplan heeft het hotel een zeer groot bouwvlak waarbinnen (diverse) horecabedrijven als (bedrijfs)woningen mogelijk zijn. Het bouwvlak mag voor 80% worden bebouwd tot een hoogte van 25 meter. Hajé heeft hiervoor plannen en de hiermee gepaard gaande investeringen leiden tot vergroting van de werkgelegenheid en toerisme.

In het ontwerp-bestemmingsplan is echter een bouwvlak opgenomen dat kleiner is dan de bestaande bebouwing. Er zijn geen woningen meer toegestaan, er is geen mogelijkheid meer om met ontheffing ondergeschikte detailhandel toe te staan, evenmin om het bouwvlak voor meer dan 80% te bebouwen c.q. te bouwen buiten het bouwvlak.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze:

De reden om de bouwmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aan te passen, is een uitvloeisel van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dat besluit bepaalt (samengevat) dat in de invloedzone aan weerszijden van een gasleiding (deze bedraagt in dit geval 95 meter) kwetsbare objecten alleen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgevonden risico en de hoogte van het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoord wordt geacht. Aan deze voorwaarden kan niet worden voldaan door het ontbreken van gegevens. De argumenten in de zienswijze kunnen aan deze dwingende bepalingen niet afdoen.

Desalniettemin stellen wij voor om de zienswijze over te nemen. Wij stellen voor de plangrens van het vast te stellen bestemmingsplan zo te wijzigen dat het terrein van het hotel buiten het plangebied valt. Daarmee blijft het huidige bestemmingsplan voor het hotel zijn werking behouden en is er geen aanleiding voor het toekennen van een planschadevergoeding. Gelet op de concrete omstandigheden van de situatie waarin er wel bouwrechten zijn, maar geen concreet bouwinitiatief, leidt het toepassen van het Bevb tot het uitsluiten van alle uitbreidingsmogelijkheden van het hotel. De veiligheidssituatie geeft daar echter geen aanleiding voor. Het buiten het bestemmingsplan laten van het hotel, maakt het mogelijk om het hotel niet onevenredig te benadelen in haar bouw- en gebruiksmogelijkheden en tegelijkertijd in overleg met de Gasunie en de exploitant van het hotel te bezien welke maatregelen nodig c.q. mogelijk zijn om een aanvaardbare veiligheidssituatie te behouden.

Zienswijze DAS Rechtsbijstand, namens de heer XXX

In haar zienswijze heeft DAS Rechtsbijstand, namens de heer XXX opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal punten al tegemoet is gekomen aan de ingediende inspraakreactie. DAS Rechtsbijstand heeft verder de volgende opmerkingen gemaakt:

- de inspraakreactie is ingediend door Schaper Vastgoed Beheer BV en niet door Schaper Vastgoed BV;
- detailhandel vindt plaats op de percelen De Opslach 3, 3a en 3b en niet alleen op De Opslach 3a zoals in de inspraakreactie is opgemerkt;
- in de reactienota wordt verwezen naar het besluit van burgemeester en wethouders van 20 juli 1999, graag ontvangt cliënt daar een kopie van;
- de gemeente is bereid tot een legalisatie van 50m² detailhandel en een uitsterfconstructie ten aanzien van het meerdere; de heer XXX gaat ervan uit dat deze uitsterfregeling op het pand rust en dus niet aan deze specifieke skizaak gebonden is; graag ontvangt de heer XXX hier een bevestiging van;
- de heer XXX wil bovendien graag de bevestiging dat al zijn panden binnen dit bestemmingsplan onder de volumineuze detailhandel vallen; Dit is aan cliënt al mondeling bevestigd.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze:

Dat de inspraakreactie is ingediend door Schaper Vastgoed Beheer BV en niet door Schaper Vastgoed BV maakt voor de beantwoording geen verschil. Bovendien wordt de ingediende inspraakreactie gearchiveerd zodat er geen misverstanden hoeven te bestaan over de indiener van de zienswijze. De tekst in de reactienota is een afgeleide daarvan. In overleg met de heer XXX is vastgelegd welk deel van het bedrijfspand in gebruik is voor de skischool. Daaruit komt naar voren dat het gewenst is de aanduiding 'sport' op de verbeelding enigszins te verruimen, zodat dit overeenkomt met de bestaande situatie.

Een afschrift van het college-besluit van 20 juli 1999 is reeds verzonden aan de gemachtigde van de heer XXX.

Voor wat betreft de gevraagde bevestiging, wordt opgemerkt dat de uitoefening van de zogenaamde 'accessoire detailhandel' bij de skischool inderdaad is gekoppeld aan het gebouw en de uitoefening van een skischool en niet aan de huidige exploitant. Dat betekent dat dit gebruik mag worden voortgezet op het moment dat een andere exploitant, huurder of eigenaar, de exploitatie van de skischool voortzet. Het recht vervalt indien hier 6 maanden geen gebruik meer van wordt gemaakt.

Verder geldt dat in het vast te stellen bestemmingsplan de uitoefening van volumineuze detailhandel een mogelijkheid is. Deze mogelijkheid is niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen, maar is gekoppeld aan een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking, zoals ook elders op de bedrijventerreinen in de gemeente gebruikelijk is.

Concluderend leidt deze zienswijze tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan

Zienswijze Langhout&Wiarda, namens de heer XXX

In zijn zienswijze heeft de heer Wiarda namens de heer XXX opgemerkt dat zijn cliënt eigenaar is geworden van het kantoor aan de Van Maasdijkstraat. Hier was voorheen Zevenwouden gevestigd. Op 15 juni 2016 hebben burgemeester en wethouders vergunning verleend om dit pand als woning te gebruiken. Uit deze vergunning blijkt dat de mogelijkheid blijft bestaan dat het pand in zijn geheel of gedeeltelijk als woning of als kantoor kan worden gebruikt. In het ontwerp-bestemmingsplan is daar echter geen rekening mee gehouden. Om die reden heeft de heer Wiarda gevraagd om het perceel

een passende bestemming toe te kennen in die zin, dat ter plekke een geheel of gedeeltelijke woon- of kantoorfunctie mogelijk is conform de op 15 juni 2016 verleende omgevingsvergunning.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze:

Op 15 juni 2016 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van een kantoorpand in een woning (Van Maasdijkstraatzijde). Aangezien met deze vergunning tevens van het geldende bestemmingsplan is afgeweken, is deze vergunning mede bepalend welk gebruik ter plekke is toegestaan. Uit deze vergunning blijkt dat het voorste gedeelte van het gebouw als woning in gebruik mag worden genomen. In de achterste helft wordt de kantoorfunctie gecontinueerd. In het ontwerp-bestemmingsplan is hier nog geen rekening mee gehouden. Uiteraard leidt het verlenen van de vergunning er toe dat het bestemmingsplan hierop moet worden aangepast, een en ander conform de verleende vergunning. Dat betekent dat de voorzijde van het pand zal worden bestemd, gelijk de aangrenzende percelen, dat wil zeggen: Wonen-2. Het achterste gedeelte (de naar de Leliestraat gekeerde helft) wordt daarbij bestemd als 'Gemengd-1'. Ter plekke zijn (zelfstandige) kantoren toegestaan, maar ook maatschappelijke instellingen, vallend in milieucategorie 1 uit de VNG-lijst. In het huidige planologische regime zijn ter plekke bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan.

Zienswijze Mevrouw XXX

In haar zienswijze heeft mevrouw XXX opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan het gehele perceel Van Helomalaan 2 de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend. In de groenstructuur (paragraaf 2.2.3 en figuur 7) wordt dit perceel als belangrijk groenelement gezien. Door het ontwerp-bestemmingsplan en de op 1 juni 2016 verleende omgevingsvergunning, krijgt dit hele perceel een andere bestemming en gaat de groenbestemming verloren. In de eerdere concepten en voorstellen stond dit perceel grotendeels als groen aangemerkt. Hoewel de gemeente pretendeert Heerenveen Noord te zien als groene wijk, waar groen van grote waarde is voor de wijk kiest zij er in dit nieuwe ontwerp voor opoffering van een groot beeldbepalend perceel groen. Met de bebouwing van het oude HBS-perceel is ook in deze kant van de wijk al groen verloren gegaan. In dit deel van de wijk, met dit ontwerp, geen enkel perceel meer aangemerkt met de bestemming groen. Dit deel betreft bijna een kwart van de wijk en is opvallend minder groen dan de andere delen van de wijk.

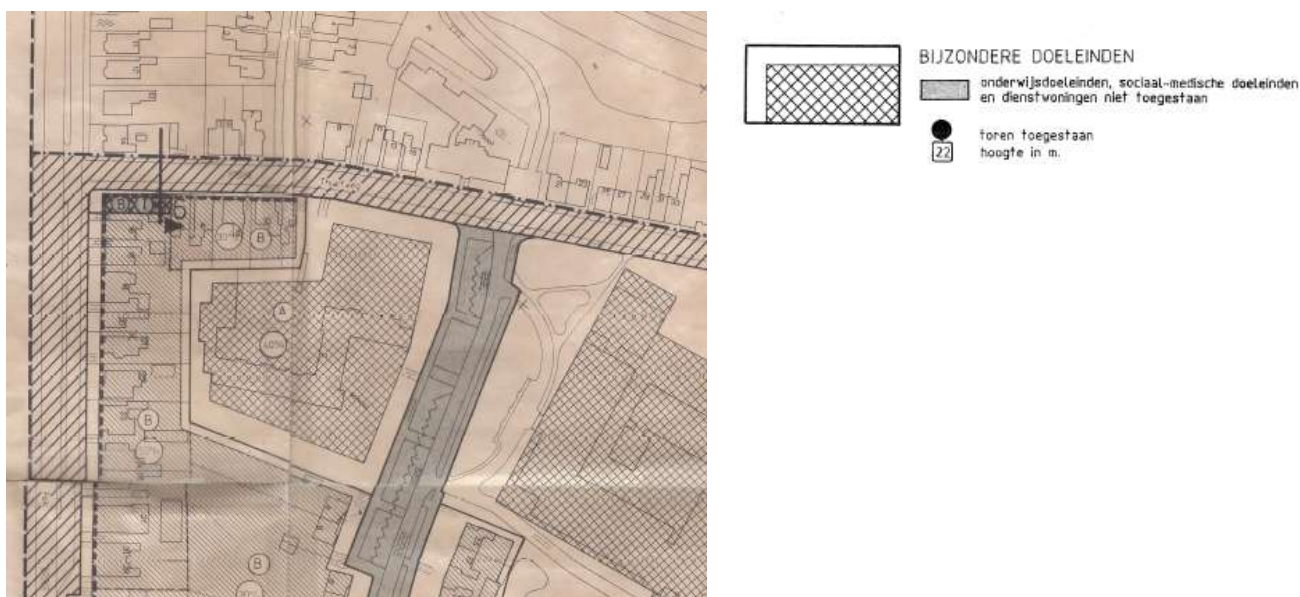
In de tijd waarin het belang van groen in de wijk steeds duidelijker is, in kader van de relatie van gezondheid en welbevinden en groen in de wijk een bijzondere keus terwijl de gemeente een sterk preventief gezondheidsbeleid nastreeft. Het belang van groen in de wijk in kader van de vergrote kans op wateroverlast en overstroming door meer hevige regenbuien wordt steeds groter. In dat kader is het volgens mevrouw XXX een vreemde keus om een groot in het oog springend perceel niet meer als groenbestemming aan te merken.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze

In haar zienswijze stelt mevrouw XXX dat zowel door het ontwerp-bestemmingsplan als door de op 1 juni 2016 verleende omgevingsvergunning het perceel Van Helomalaan 2 een geheel andere bestemming krijgt.

Wij zien dat anders. De huidige bestemming van dit perceel ligt vast in het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 1995. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bijzondere Doeleinden", zoals uit onderstaande uitsnede van plankaart van dit bestemmingsplan blijkt.

Gronden aangewezen voor "Bijzondere Doeleinden" zijn ingevolge volgens de voorschriften van het bestemmingsplan bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijs, doeleinden van sport- en recreatie, religieuze doeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, dienstwoningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Hieruit volgt dat het perceel geen groenbestemming heeft en dat er van het 'opofferen' van een beeldbepalend stuk groen in het licht van dit bestemmingsplan dan ook geen sprake is. Dat zelfde geldt voor de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij hebben bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan een belangrijke rol gespeeld. Overigens is de verleende afwijking niet in het bestemmingsplan verwerkt, omdat deze op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was.



afbeelding 1. Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord

De bestemming op dit perceel is dus gelijk aan die uit het geldende bestemmingsplan.

Wellicht moet daarom de zienswijze worden opgevat als een verzoek om het perceel de (nieuwe) bestemming 'Groen' toe te kennen. Om aan een perceel een (andere) bestemming toe te kennen, moet echter duidelijk zijn dat deze bestemming ook gerealiseerd gaat worden tijdens de looptijd van het bestemmingsplan. Dat geldt nog eens extra indien de huidige functie anders is. Er zijn geen plannen om dit perceel een groenfunctie toe te kennen, zodat om die reden het toekennen van de bestemming 'groen' niet voor de hand ligt.

Zienswijze Ziekenhuis Tjongerschans

In haar zienswijzen heeft Ziekenhuis Tjongerschans opgemerkt dat zij een aantal onderdelen uit het ontwerp-bestemmingsplan als onwenselijk beschouwd. Dat betreft de volgende zaken:

- het bebouwingsvlak is verkleind ten opzichte van het bebouwingsvlak uit het geldende bestemmingsplan uit 1995;
- het bebouwingspercentage is gehandhaafd op 75%;
- een deel van de bestaande bebouwing valt buiten het bebouwingsvlak;
- de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte correspondeert niet met de bouwhoogte van de aanwezige bebouwing.

Voorgestelde reactie op deze zienswijze

In het geldende bestemmingsplan heeft een bouwvlak voor het ziekenhuis een oppervlakte van ongeveer 24.000m². Aangezien hier een bebouwingspercentage van 75% van toepassing is, bedraagt de maximale oppervlakte aan bebouwing ongeveer 18.000m².

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het bouwvlak een oppervlakte van ongeveer 21.750m² en een bebouwingspercentage van 75%, hetgeen inhoudt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan (afgerond) 16.300m². Daarmee zijn de bebouwingsmogelijkheden van het ziekenhuis ten onrechte naar beneden bijgesteld. In het geldende bestemmingsplan bestonden er nog mogelijkheden aan de oostzijde. In het ontwerp-plan zijn deze wegbestemd. Voorgesteld wordt om het bouwvlak van het ziekenhuis te wijzigen waarbij onbenutte bouwmogelijkheden aan de oostzijde gerespecteerd worden, maar waarbij ook rekening worden gehouden met de bestaande situatie. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van ongeveer 22.500m² en een bebouwingspercentage van 80%, zodat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen nog steeds niet meer mag bedragen dan $80\% \times 22.500m^2 = 18.000m^2$. De bestaande oppervlakte aan gebouwen bedraagt op dit moment ongeveer 16.300m², zodat het ziekenhuis daarmee nog ongeveer 1.500m² (in het platte vlak) kan uitbreiden. Dat is ongeveer 10% van de bestaande oppervlakte.

Voor wat betreft de hoogte geldt dat in het geldende bestemmingsplan uit 1995 reeds is uitgegaan van een bouwhoogte van 25 meter. Uit bouwtekeningen blijkt echter een bouwhoogte van 30 m (en 32 meter indien wordt gerekend vanaf het peil volgens het bestemmingsplan). In het ontwerp-bestemmingsplan is, net zo als dat ook al in het geldende bestemmingsplan het geval is, gekozen voor één uniforme bouwhoogte. Nu blijkt dat een deel van het ziekenhuis een bouwhoogte heeft van meer dan 30 meter en bovendien ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aan de zuidzijde de bebouwing verder in de richting van woningen is gebouwd, blijkt één uniforme bouwhoogte niet haalbaar. Alleen het gedeelte van de bebouwing dat hoger is dan 25 meter, krijgt in het bouwvlak bij recht een toegestane hoogte van 35 m, de bebouwing die aan de zuidzijde door het oorspronkelijke bouwvlak heen steekt, krijgt een toegestane bouwhoogte van 6 meter, voor de rest van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter.

WIJZIGINGEN

Wijzigingen in de verbeelding

Straatnaam	Huisnummers	Soort wijziging	Inhoud van de wijziging
Anjelierstraat KR Poststraat Zonnebloemstraat	4-30 (even), 67-85 (oneven) 37	Maximum goothoogte (m) Maximaal aantal wooneenheden	6 25
Asterstraat KR Poststraat 21	2 - 20 (even)	Maximum goothoogte (m)	6
Azaleastraat Geraniumstraat, Rozenstraat	11a – 39 (oneven) 2-26 (even) 3-17 (oneven)	Maximaal aantal wooneenheden	39
Begoniastraat KR Poststraat Leliestraat Rozenstraat	1,3,5,7 19, 2-30 (even) 6, 8, 10, 12	Maximum goothoogte (m)	6
De Opslach	3 3a	Aanduidingenvlak 'sport'	Aanduidingenvlak vergroot ^{#)}
Dr. G. van Schouwenlaan Van Helomalaan, Van Maasdijkstraat	1 – 47 (oneven) 25-47 (oneven) 41 – 73 (oneven):	Maximaal aantal wooneenheden	45
Ernst Ettemastraat	1 3 5 7 9 en 11	Maximum goothoogte (m)	6 m
Fedde Schurerplein		Wijziging plangrens	^{#)}
Fedde Schurerplein		Wijziging bestemmingsvlak 'Leiding-Gas'	^{#)}
Fok	15	Wijziging bestemming Toevoeging aanduiding	Wonen-Lintbebouwing Kamerverhuur (kv)
Fok	15-29	Maximaal aantal wooneenheden	13
Fok	30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 43 en 46	Maximum goothoogte (m)	6
Herenwal	t.h.v. 48 (1048)	Toevoeging aanduiding	Ligplaats bruin schip
Het Meer	24 (nabij)	Wijziging bestemming	belemmeringenstrook gasleiding verruimd ^{#)}
KR Poststraat	1	Wijziging bouwvlak	^{#)}
KR Poststraat	5	Toevoeging functieaanduiding	bedrijfswoning (bw)
KR Poststraat	28, 40	Wijziging aanduiding	bienstverlening (dv)
KR Poststraat	40	Wijziging aanduidingenvlak	^{#)}
KR Poststraat	23 tot en met 85 (oneven)	Maatvoering toegevoegd: 'minimale dakhelling-maximale dakhelling'	min.15°, max. 60°
KR Poststraat	50	Wijziging bestemming	Gemengd-1
KR Poststraat	87	Wijziging bestemming	Gemengd-1
Lariks Kastanjelaan 27-35 Vlierbes 2-14, (oneven)	27-35 (oneven) 2-14 (even)	Maximaal aantal wooneenheden	22
Leeuwarderstraatweg	2	Wijziging bouwvlak	^{#)}
Leeuwarderstraatweg	4	Toekennen bouwvlak	^{#)}
Leeuwarderstraatweg	18 en hoger	Maximum goothoogte (m)	6
Lindenlaan	2 tot en met 18,	Maximum goothoogte (m)	6
Lijsterbeslaan Zilverlinde	2-16 (even) 1, 3, 5 en 7	Maximum aantal wooneenheden	14
Narcislaan	2	Maatvoering dakhelling vervalt Toevoegen maximum bouwhoogte(m)	17
Pastorielaan	8-1 t/m 8-304	Toevoeging max. aantal toegestane wooneenheden	16
Pastoriestraat Zonnebloemstraat	1-21 3,5	Toevoeging max. aantal toegestane wooneenheden	13
Pastoriestraat Zonnebloemstraat	2-12 7 -31 (oneven),	Toevoeging max. aantal toegestane wooneenheden	19
Primulastraat	24-64 (even)	Wijziging maatvoering dakhelling	min. 15°, max. 60°
Schans	1	Maximum goothoogte (m)	6
Schans	11a	Maximum goothoogte (m)	9
Schans	13	Wijziging bestemming	Wonen-Lintbebouwing
Schans	30 en 32	Maximum bouwhoogte (m)	9
Schans	65	wijziging plangrens	buiten plangebied ^{#)}

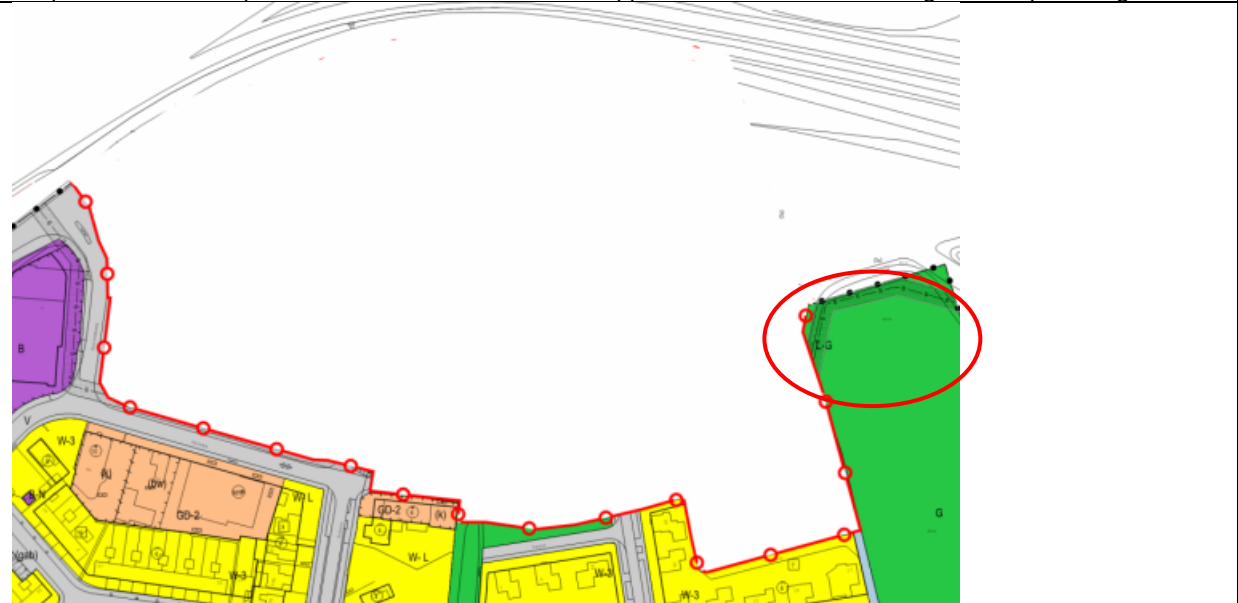
Stadionweg	11	Toevoeging aanduiding	'horeca tot en met categorie 2'
Tjepkemastraat, Van Maasdijkstraat Woltmanstraat	8-40 (even) 17, 19, 21, 23, 25 2-12 (even):	Maximum aantal wooneenheden Maximum goothoogte (m)	28 6
Thialfweg	3,5 en 7	Maximum goothoogte (m)	6
Thialfweg	9, 11, 13 en 15	Maximum goothoogte (m)	6 m
Thialfweg	17	Maximum goothoogte (m)	6
Thialfweg	43	Maximum bouwhoogte (m)	10
Thialfweg	44	wijziging bouwvlak Maximum bouwhoogte (m)	#) 6, 25 en 32#)
Van Helomalaan	2	Alleen maximum goothoogte (m) van toepassing	4
Van Maasdijkstraat	20	Wijziging bestemming Maximum aantal wooneenheden	#) 29
Zonnebloemstraat	49, 51	Maatvoering dakhelling toegevoegd:	min. 15°, max. 60°
Zwartstraat	2-12 (even)	Toevoeging max. aantal toegestane wooneenheden	6
Ter hoogte van RW 32, Spoorlijn		aanduiding toegevoegd	Geluidzone-industrie -#)

Vet gedrukt: aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

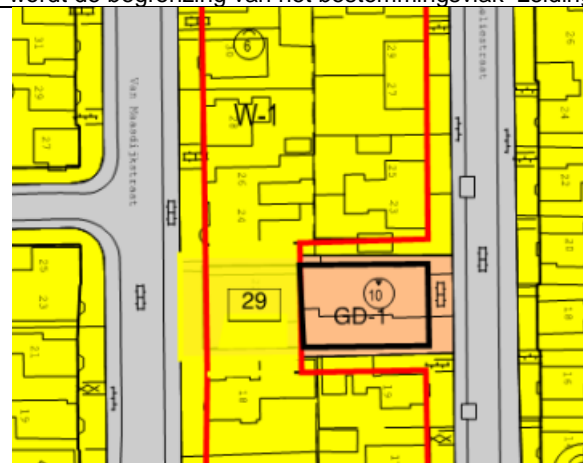
#) zoals hieronder is aangegeven



Ter plaatse van De Opslach 3 te Heerenveen wordt de oppervlakte van het aanduidingenvlak 'sport' vergroot



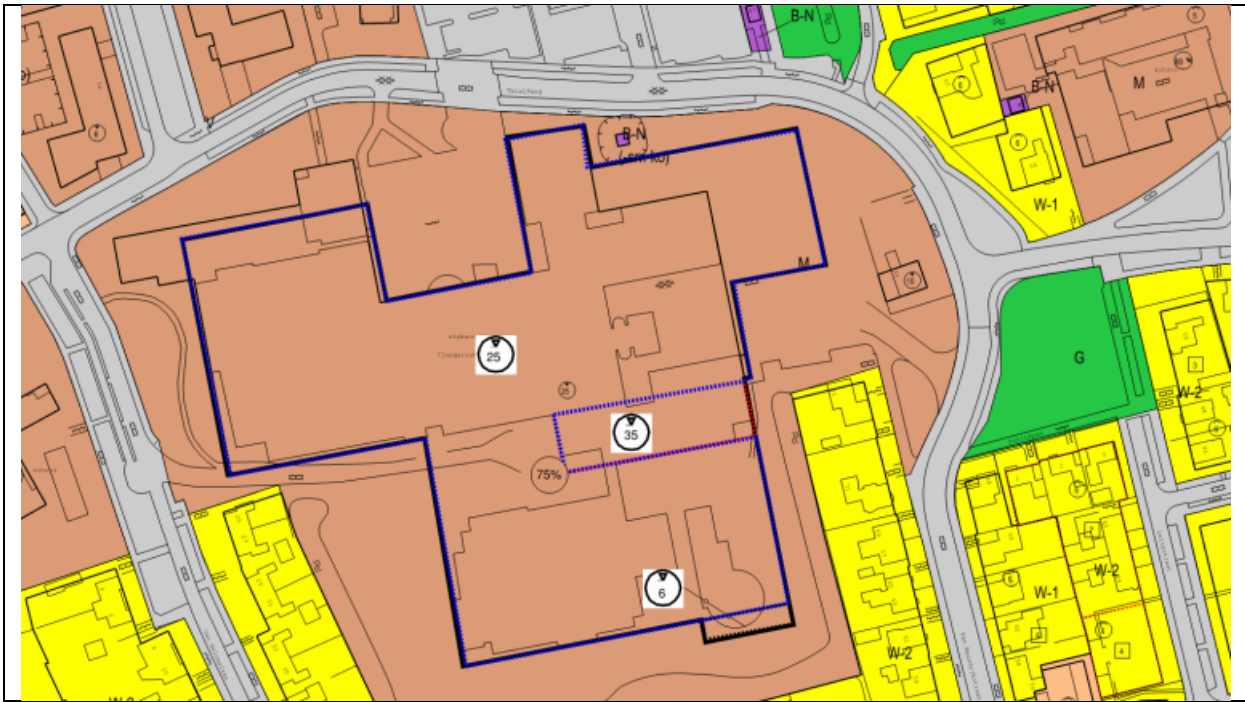
Ter plaatse van Schans 65 en het Fedde Schurerplein te Heerenveen wordt de plangrens aangepast, eveneens wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Leiding-Gas' aangepast.



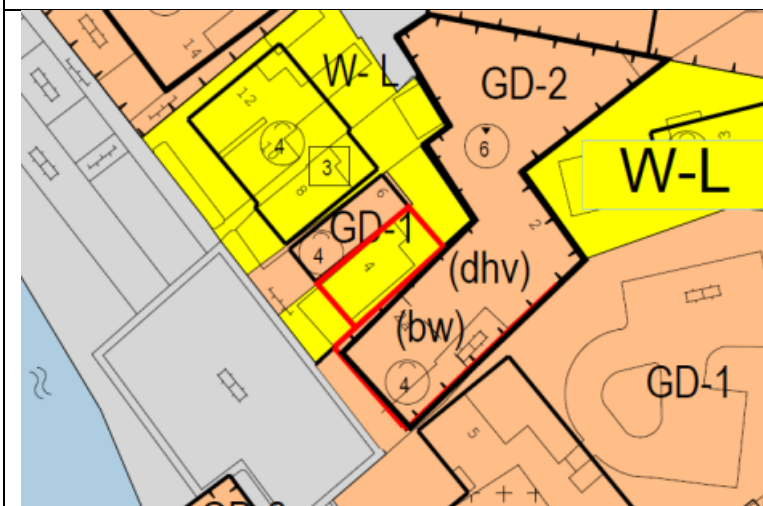
Ter plaatse van Van Maasdijkstraat 20-22 wordt de bestemming en het bouwvlak gewijzigd, evenals het maximaal aantal wooneenheden



Ter hoogte van Het Meer 24 te Heerenveen wordt de belemmeringenstrook gasleiding vergroot

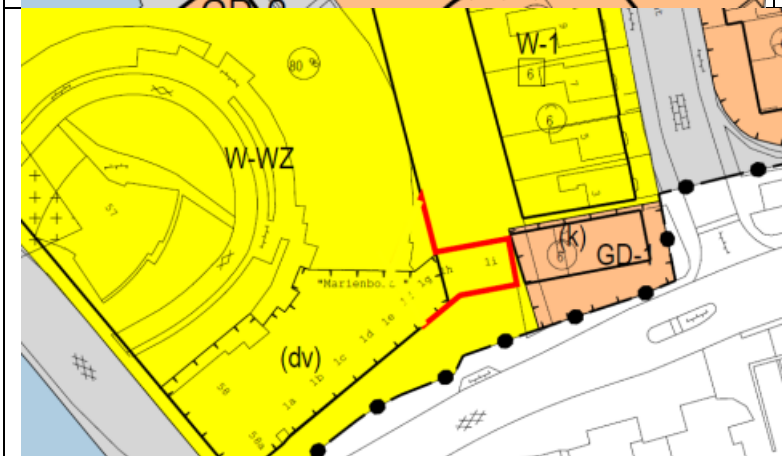


Ter plaatse van Thialfweg 44 te Heerenveen worden het bouwvlak en de maximale bouwhoogte gewijzigd

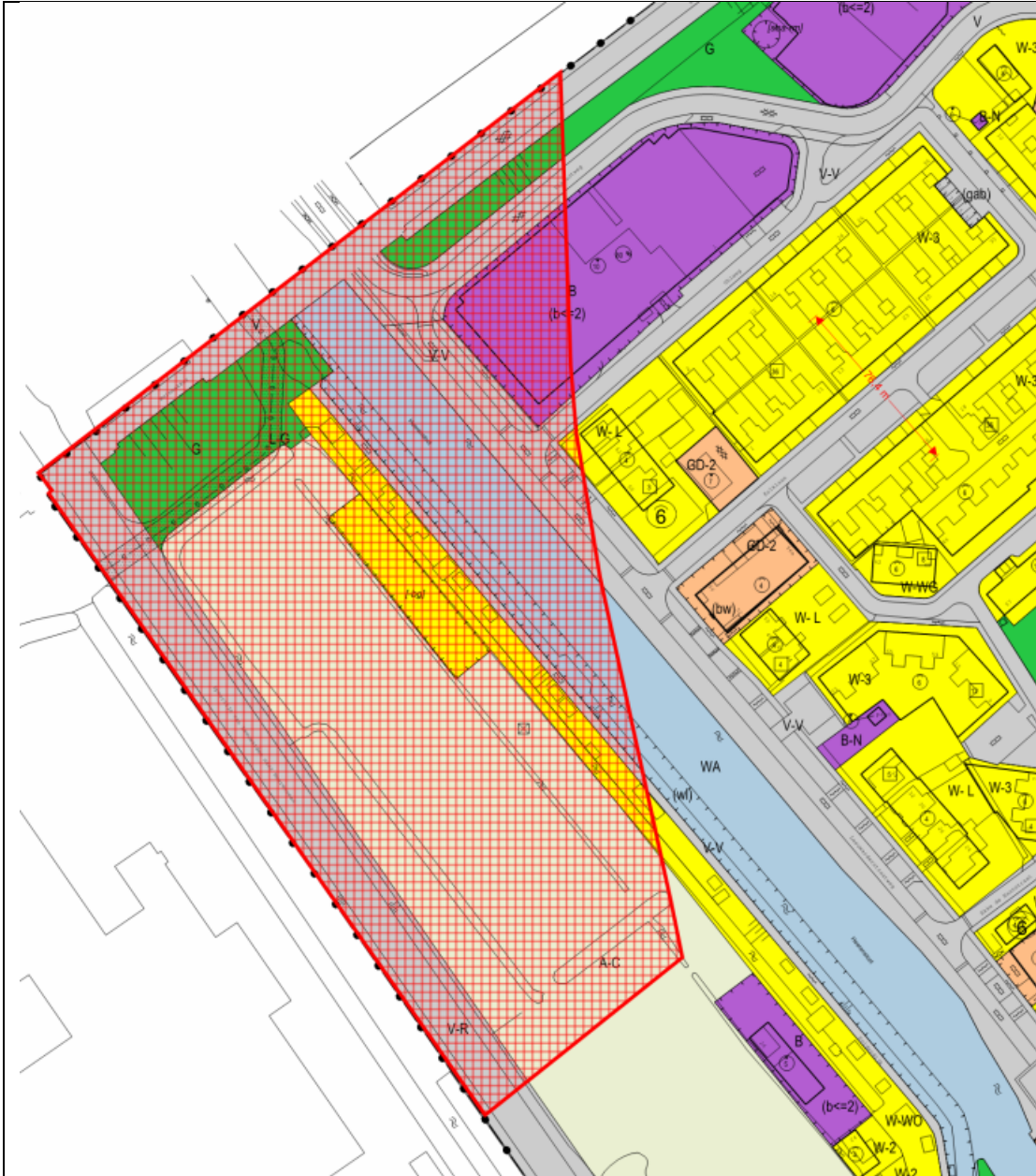


Ter plaatse van Leeuwarderstraatweg 2 wordt het bouwvlak aangepast

Ter plaatse van Leeuwarderstraatweg 4 wordt een bouwvlak aangegeven



Ter plaatse van KR Poststraat 1 wordt het bouwvlak aangepast



Ter hoogte van Rijksweg 32 en de spoorlijn Leeuwarden-Meppel wordt de aanduiding 'geluidzone-industrie' toegevoegd



Ter plaatse van het perceel KR Poststraat 40 wordt het aanduidingsvlak 'dienstverlening' aangepast

WIJZIGINGEN IN DE REGELS

Aanpassingen zijn grijs weergegeven

Artikel 1

14.beschermd Rijksmonument:

een onroerend goed dat is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister ex artikel 3.3, derde lid, van de Erfgoedwet (Stb 2015, 511)

35.gemeentelijk monument:

een overeenkomstig de Erfgoedverordening Heerenveen aangewezen gemeentelijk monument;

90.kamerverhuurpand;

gebouw of een deel van een gebouw met onzelfstandige wooneenheden die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren;

Artikel 3

3.2.1. Voor het bouwen van de in lid 3.1, sub e, genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

Artikel 4

4.5.2 Afwegingskader

- b. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.1, sub b:
1. de verkoopvloeroppervlakte per winkel ten minste 800m² bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande detailhandelsstructuur in de plaats

Artikel 7

7.2.1

(...)

- f. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt ten hoogste één bedrijfswoning gebouwd

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' gewijzigd wordt in 'Wonen-2' of 'Wonen-Woongebouw', al dan niet in combinatie met een wijziging van de ligging en de oppervlakte van het bouwvlak, mits:

1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
2. de toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in artikel 21 en/of artikel 24 van overeenkomstige toepassing is;
4. (...)

Artikel 12

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder eveneens wordt begrepen ten hoogste één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, met uitzondering van:
- 1.geluidsgevoelige objecten op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-geluidsgevoelige objecten uitgesloten';
 - 2.kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kwetsbare objecten uitgesloten';
- b. (...)

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden gewijzigd wordt in 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Wonen-3', 'Wonen-Lintbebouwing' of 'Wonen-Woongebouw', al dan niet in combinatie met een wijziging van de ligging en de oppervlakte van het bouwvlak, mits:

1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
2. de toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in de artikel 20, 21, 22, 23 en/of artikel 24 van overeenkomstige toepassing is;
4. bij een wijziging in 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Wonen-3' de goothoogte ten hoogste 7 meter bedraagt;
5. bij een wijziging in 'Wonen-Woongebouw' de bouwhoogte ten hoogste 10 meter bedraagt;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de woonsituatie;

Artikel 19

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en watergangen;
- b. oevers;
- c. bruggen;
- d. nutsvoorzieningen

Artikel 20

20.2.1 Voor het bouwen van de in lid 20.1, sub a, genoemde woonhuizen gelden de volgende regels:

(...)

- g. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60° dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt dan 60°
- h. het bepaalde in sub f en sub g is niet van toepassing indien en voorzover een gebouw is of wordt voorzien van een mansardedak, een (afgeknot) schildkap dan wel de samengestelde delen van deze kapvormen;

Artikel 21

21.2.1 Voor het bouwen van de in lid 21.1 onder a genoemde woonhuizen gelden de volgende regels

- g. de dakhelling bedraagt ten minste c.q. ten hoogste
 1. de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling(°)', 'maximum dakhelling(°)' aangegeven minimale en maximale dakhelling;
 2. ten minste 30° en ten hoogste 60°, indien geen minimale en maximale dakhelling is aangegeven, dan wel de bestaande dakhelling indien en voorzover deze minder bedraagt dan 30° en/of meer bedraagt dan 60°;

Artikel 22

22.2.2 Voor het bouwen van de in lid 22.1, sub b, genoemde [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende regels:

(...)

- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

Artikel 23

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met
 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. dienstverlening, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - b. een kamerverhuurpand, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
 - c. bedrijven, genoemd in bijlage 3, onder categorie 1; met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - d. bijbehorende bouwwerken;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. wegen en paden;
 - f. water;
- met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

23.2.1 Voor het bouwen van de in lid 23.1, sub a, genoemde woonhuizen gelden de volgende regels:

(...)

- c. per bouwvlak wordt ten hoogste één dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd, met dien verstande dat er ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' in één woonheid ten hoogste vier niet-zelfstandige wooneenheden mogen worden ondergebracht;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder sub d, bedraagt de goothoogte op gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bouwaccent' ten hoogste 9 m;
 - f. de dakhelling bedraagt ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt;
 - h. het bepaalde in sub f en sub g is niet van toepassing indien en voorzover een gebouw is of wordt voorzien van een mansardekap, een (afgeknotte) schilddak dan wel de samengestelde delen van deze kapvormen;
- (...)

Artikel 27

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding-Gas' wordt verwijderd, mits:

- de leiding ter plekke van deze bestemming is verwijderd

Na artikel 30 wordt met vernummering van de bestaande artikelen 31 tot en met 35 in de artikelen 32 tot en met 36 een nieuw artikel 31 ingevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Geluidzone – industrie

31.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

31.1.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie -' geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder

Artikel 34: Overige regels

34.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of voor het gebruik van bouwwerken of gronden wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept en wanneer op het bouwperceel niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
- b. of er in voldoende parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen opgenomen in bijlage 5 bij de regels.

34.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in sub a indien niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:
 1. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied, de verkeersveiligheid en de woonsituatie

In bijlage 2 wordt toegevoegd

55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
----	----	---	---------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
-----	-----	--	-------------------	----	---	------	----	----	---

Aan de bijlagen bij de regels worden nieuwe bijlagen 3 en 5 toegevoegd

Bijlage 3

Staat van Bedrijven
(bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2')

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	2
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	2
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	2
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	2
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	3
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	3
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	2
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	26, 32, 33	-		

33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, m.u.v. detailhandel	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires, m.u.v. detailhandel	2
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Grth in dranken	3
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	3
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	3
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	3
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	3
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	3
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	3
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	2
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	3
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m ²	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	3
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	3
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	3
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m ²	3
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	3
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	3
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1

642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	2
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	3
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	3
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Bijlage 5

Parkeernormen

Parkeernormen bestemmingsplan Heerenveen-Noord

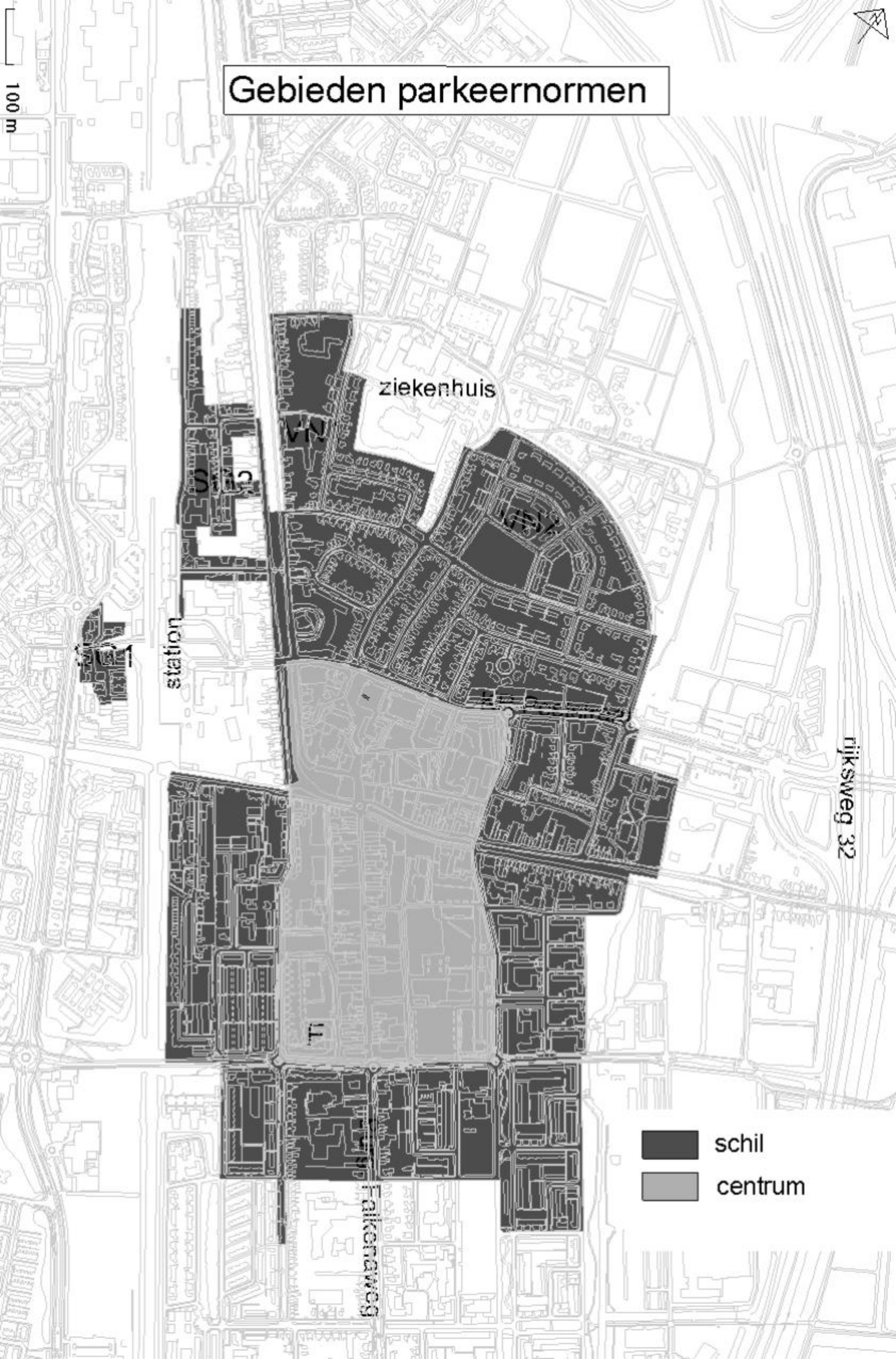
Voor het gebied dat op bijgaande tekening is aangeduid als schil gelden de normen in tabel 1.
Voor het overige plangebied gelden de normen in tabel 2.

Tabel 1		norm	parkeerplaats per
1. Wonen			
woningen	duur	1,50	woning
	midden	1,40	woning
	goedkoop	1,20	woning
	service/aanleun	0,30	woning
	kamer	0,20	kamer
2. Werken			
werk	dienstverlening	2,50	100 m ² bvo
	kantoren	1,20	100 m ² bvo
	arb ext/bez ext	0,50	100 m ² bvo
	arb int/bez int	1,50	100 m ² bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	0,80	100 m ² bvo
3. Winkels			
Winkels	Stadsdeelcentrum	2,80	100 m ² bvo
	Wijk-, buurt-, dorps-	2,50	100 m ² bvo
	Showroom	0,80	100 m ² bvo
	Grootschalige detailhandel	4,50	100 m ² bvo
	Tuincentra/bouwmarkt/kringloop	2,20	100 m ² bvo
	Markt	0,15	100 m ² bvo
	supermarkt	4,00	100 m ² bvo
4. Onderwijs			
basisschool	personeel	0,50	Leslokaal
	k&r 1 t/m 3	Aantal II * 60% * 0,50 * 0,75	
	k&r 4 t/m 8	Aantal II * 40% * 0,25 * 0,85	
peuterspeelzaal	personeel	0,60	werknemer
	k&r	Aantal II * 80% * 0,16 * 0,75	
kinderdagverblijf	personeel	0,60	arbeidsplaats
	k&r	Aantal II * 80% * 0,25 * 0,75	
bso/nso	personeel	0,60	arbeidsplaats
	k&r	Aantal II * 80% * 0,25 * 0,75	
onderwijs	beroepsonderwijs	20	Collegezaal
	beroepsonderwijs	5	Leslokaal
	avondschoon	0,50	student
	voorbereidend beroepsonderwijs	0,50	Leslokaal ca 30 zitplaatsen
5. vrijetijd			
sporthal	gebruikers	1,70	100 m ² bvo
	bezoekers	0,10	bezoekersplaats
sport	sportveld	13	ha netto terrein
	sport/dansschool	2,00	100 m ² bvo
	squashbanen	1,00	baan
	tennisbanen	2,00	baan
	manege	nvt	box
	golfsbaan	nvt	hole
sociaal-cultureel	museum	0,50	100 m ² bvo
	bibliotheek	0,50	100 m ² bvo
	bioscoop/theater	0,10	zitplaats
	wijkgebouw	1,00	100 m ² bvo
	mfs/wsp	1,00	100 m ² bvo
horeca	nat	4,00	100 m ² bvo
	droog	8,00	100 m ² bvo
	hotel	0,50	kamer
recreatie	bowlingbaan/biljartzaal	1,50	baan/tafel
	stadion	0,04	zitplaats
	zwembad	8,00	ha netto terrein
	pretpark	4,00	ha netto terrein
	jachthaven	0,50	ligplaats
	speeltuin overdekt	3,00	100 m ² bvo
	volkstuin	nvt	perceel
6. overig			
zorg	ziekenhuis	1,50	bed
	verzorgingstehuis	0,50	wooneenheid
	arts/therapeut/kruisgebouw	1,50	behandelkamer
	apotheek	1,70	100 m ² bvo
religie	religiegebouw	0,10	zitplaats
	begraafplaats/crematorium	15,00	per gelijktijdige begravenis.crematie

Tabel 2		norm	parkeerplaats per
1. Wonen			
woningen	duur	1,70	woning
	midden	1,60	woning
	goedkoop	1,60	woning
	service/aanleun	0,30	woning
	kamer	0,20	kamer
2. Werken			
werk	dienstverlening	2,50	100 m ² bvo
	kantoren	1,20	100 m ² bvo
	arb ext/bez ext	0,70	100 m ² bvo
	arb int/bez int	2,00	100 m ² bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	0,80	100 m ² bvo
3. Winkels			
Winkels	Stadsdeelcentrum	3,00	100 m ² bvo
	Wijk-, buurt-, dorps-	2,50	100 m ² bvo
	Showroom	1,20	100 m ² bvo
	Grootschalige detailhandel	5,50	100 m ² bvo
	Tuincentra/bouwmarkt/kringloop	2,20	100 m ² bvo
	Markt	0,15	100 m ² bvo
	supermarkt	4,00	100 m ² bvo
4. Onderwijs			
basisschool	personeel	0,50	Leslokaal
	k&r 1 t/m 3		Aantal II * 60% * 0,50 * 0,75
	k&r 4 t/m 8		Aantal II * 40% * 0,25 * 0,85
peuterspeelzaal	personeel	0,60	werknemer
	k&r		Aantal II * 80% * 0,16 * 0,75
kinderdagverblijf	personeel	0,60	arbeidsplaats
	k&r		Aantal II * 80% * 0,25 * 0,75
bso/nso	personeel	0,60	arbeidsplaats
	k&r		Aantal II * 80% * 0,25 * 0,75
onderwijs	beroepsonderwijs	20	Collegezaal
	beroepsonderwijs	5	Leslokaal
	avondschoon	0,50	student
	voorbereidend beroepsonderwijs	0,50	Leslokaal ca 30 zitplaatsen
5. vrijetijd			
sporthal	gebruikers	2,00	100 m ² bvo
	bezoekers	0,10	bezoekersplaats
sport	sportveld	13,00	ha netto terrein
	sport/dansschool	3,00	100 m ² bvo
	squashbanen	1,00	baan
	tennisbanen	2,00	baan
	manege	0,30	box
	golfbaan	0,60	hole
sociaal-cultureel	museum	0,90	100 m ² bvo
	bibliotheek	0,90	100 m ² bvo
	bioscoop/theater	0,20	zitplaats
	wijkgebouw	1,00	100 m ² bvo
	mfs/wsp	1,00	100 m ² bvo
horeca	nat	5,00	100 m ² bvo
	droog	12,00	100 m ² bvo
	hotel	0,50	kamer
recreatie	bowlingbaan/biljartzaal	1,50	baan/tafel
	stadion	0,04	zitplaats
	zwembad	9,00	ha netto terrein
	pretpark	4,00	ha netto terrein
	jachthaven	0,50	ligplaats
	speeltuin overdekt	3,00	100 m ² bvo
	volkstuin	0,30	perceel
6. overig			
zorg	ziekenhuis	1,50	bed
	verzorgingstehuis	0,50	wooneenheid
	arts/therapeut/kruisgebouw	1,50	behandelkamer
	apotheek	1,70	100 m ² bvo
religie	religiegebouw	0,10	zitplaats
	begraafplaats/crematorium	15,00	per gelijktijdige begravenis.crematie

Gebieden parkeernormen

100 m



ziekenhuis

station

rijksweg 32

Falkenaweg

-  schil
-  centrum