

# **BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - WOONCOMPLEX NIEUWBUREN**

**Bestemmingsplan Heerenveen -  
Wooncomplex Nieuwburen**

**Code 092206 / 14-11-11**

**GEMEENTE HEERENVEEN 092206 / 14-11-11**  
**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - WOONCOMPLEX**  
**NIJWBUREN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige juridische regeling	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Nationaal beleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>9</b>
3. 1. Functionele structuur	9
3. 2. Ruimtelijke structuur	10
3. 3. Beeldkwaliteit	12
3. 4. MER Sportstad Heerenveen	12
3. 5. Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen	13
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>14</b>
4. 1. Milieuzonering	14
4. 2. Geluidhinder wegverkeer	16
4. 3. Bodemsituatie	17
4. 4. Externe veiligheid	17
4. 5. Watertoets	20
4. 6. Ecologische toets	21
4. 7. Archeologische toets	21
4. 8. Luchtkwaliteit	22
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>23</b>
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden	23
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	23
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>26</b>
6. 1. Maatschappelijk	26
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	26
6. 3. Grondexploitatie	26
<b>7. OVERLEG EN INSPAAK</b>	<b>28</b>
7. 1. Overleg	28
7. 2. Inspraak	29
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>31</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Antwoordnota bestemmingsplan Sportstad Heerenveen</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Onderzoek KEMA</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Risicoberekeningen Gasunie</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Memo DHV</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Advies brandweer</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Aanvullend advies brandweer</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Beoordeling verantwoording groepsrisico (door 3 bureaus)</b>
<b><u>Bijlage 10</u></b>	<b>Definitieve verantwoording groepsrisico</b>
<b><u>Bijlage 11</u></b>	<b>Wateradvies Sportstad</b>
<b><u>Bijlage 12</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 13</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 14</u></b>	<b>Luchtkwaliteitsonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 15</u></b>	<b>Antwoordnota inspraak</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De wens bestaat om aan de Nieuwburen te Heerenveen een wooncomplex, met een aantal zogenaamde Fokuswoningen te realiseren. Fokuswoningen zijn woningen die zowel voor gangbare woningen door kunnen gaan als geschikt zijn voor personen met een lichamelijke handicap. In totaal worden met het wooncomplex Nieuwburen 55 woningen en één steunpunt ten behoeve van de Fokuswoningen gerealiseerd. De 55 woningen zijn als volgt onderverdeeld:

- 5 eengezinswoningen;
- 34 appartementen;
- 16 Fokuswoningen.

In de eerste bouwlaag van het wooncomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd. Het wooncomplex geeft woonruimte aan circa 105 personen.

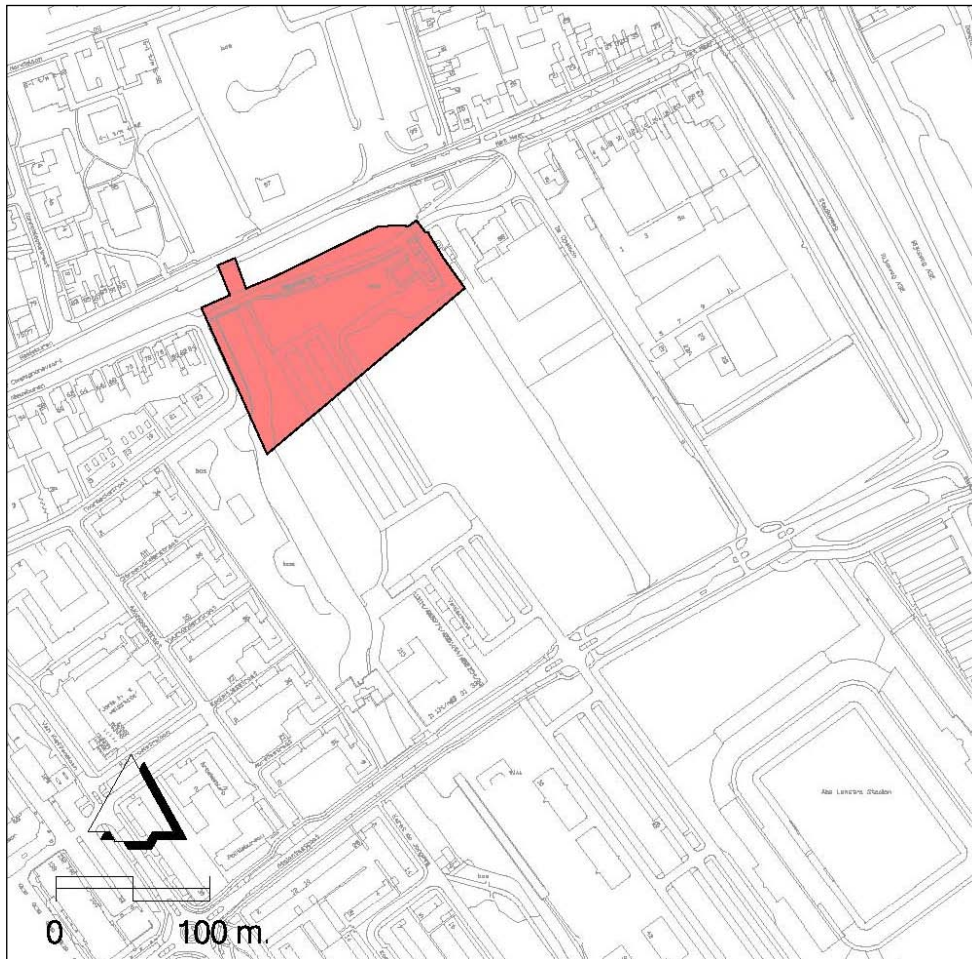
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Heerenveen - Wooncomplex Nieuwburen' opgesteld. Het bestemmingsplan heeft mede betrekking op de reeds aanwezige nutsgebouwen, die ook een plek hebben op het eiland waarop het wooncomplex wordt gerealiseerd. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

De locatie ligt dicht bij het centrum van Heerenveen en nabij een multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied (Sportstad Heerenveen). De wens om hier een wooncomplex te realiseren is bekrachtigd in de gemeenteraadsvergadering van 2 maart 2009. In deze raadsvergadering is besloten dat het wooncomplex randvoorwaardenstellend is voor het nieuwe Thialf, waarvan de beoogde ontwikkeling in de noordplot van het Sportstad-gebied (gronden ten noorden van het Abe Lenstra Stadion) gaat plaatsvinden. Tijdens de behandeling van dit onderwerp in de commissie ROM en de gemeenteraad werd, mede naar aanleiding van de inbreng van insprekers, aangedrongen op een voortvarende aanpak van de inpassing van het project, opdat geen verdere vertraging ontstaat.

In eerste instantie was het de bedoeling het wooncomplex aan de Nieuwburen mee te nemen in het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen. De voortdurende discussie over de invulling van de noordplot van het Sportstad-gebied (waaronder het nieuwe Thialf), is aanleiding geweest de plangrens van het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen aan te passen, waarbij ondermeer de noordplot van het Abe Lenstra Stadion buiten het bestemmingsplan is gelaten.

Hierdoor komt de locatie van het wooncomplex Nieuwburen enigszins los van de resterende plandelen van het plan Sportstad te liggen.

Het vorenstaande is aanleiding geweest het woonproject Nieuwburen los te maken uit het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen en hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

## 1. 2. Huidige juridische regeling

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn het bestemmingsplan Heerenveen Buitengebied (Raad 16-4-1980, GS 30-11-1981) en het bestemmingsplan in Hoofdzaak (Raad 27-03-1947, GS 12-04-1948).

## **2. BELEIDSKADER**

### **2. 1. Nationaal beleid**

#### 2.1.1. Ruimtelijk beleid

De *Nota Ruimte* (januari, 2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. 'Ruimte voor ontwikkeling' staat centraal, waarbij uitgegaan wordt van het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het Rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn die gebieden (onder andere stedelijke netwerken, EHS-gebieden en nationale landschappen) en netwerken (onder andere de A7 als hoofdverbinding) opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het Rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de RHS stelt het Rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

De Nota Ruimte bevat een aantal regels die zorgen voor waarborging van deze basiskwaliteit als ondergrens voor ruimtelijke plannen.

Specifiek voor het plangebied biedt de Nota Ruimte geen uitgangspunten.

### **2. 2. Provinciaal beleid**

#### 2.2.1. Ruimtelijk beleid

Met het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006) zet de provincie onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke centra en daarbij behorende stedelijke bundelingsgebieden. Hiermee wordt blijkens het Streekplan de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is. Met dit concentratiebeleid handhaaft de provincie tevens de inzet op de economische kernzones (A7-zone en Westergozone), zoals dat ook was opgenomen in het Streekplan Friesland 1994.

De woningbehoefte van de inwoners heeft kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is concentratie van woningbouw op enkele stedelijke plekken in Friesland gewenst. De provincie zet in op de concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Met bundelingsgebieden wordt ingezet op:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoog)waardige stedelijke voorzieningen;

- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige, regionale woningbouwverdeling.

Een aanzienlijk deel van de toekomstige woningbehoefte kan binnen het bestaande stedelijke gebied van Heerenveen worden opgevangen. Heerenveen kan tot na 2015 woningbouw realiseren binnen herstructurerings- en inbreidingslocaties en door de verdere voltooiing van Skoatterwâld.

De woningen in het plangebied betreffen een dergelijke inbreidingslocatie. Het gaat deels om woningbouw voor een speciale doelgroep.

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

In diverse beleidsnota's wordt verwezen naar het wooncomplex aan de Nieuwburen. In deze paragraaf is een beschrijving gemaakt van het gemeentelijke beleidsnota's. In de loop der jaren is dit beleid verder uitgekristalliseerd, waarbij het een aantal keren op onderdelen is bijgesteld. Ondanks deze veranderingen is het altijd de intentie geweest op deze locatie woningen te bouwen.

### **2.3.1. Ruimtelijk beleid**

In 1993 stelde de gemeenteraad het *Structuurplan Heerenveen* vast. In het Structuurplan is de ruimtelijke ontwikkeling van Heerenveen vastgelegd, zoals deze werd beoogd na de verdubbeling en verlegging van de rijksweg A32. Het noordelijke deel van de stadionomgeving, waarin het wooncomplex Nieuwburen is geprojecteerd, is in het structuurplan aangewezen als Intensiveringszone, waar wonen dominant is.

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeente in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen.

Die samenwerking heeft geleid tot de *Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân* (december, 2005). In de Integrale Visie, die tot 2015 geldt als structuurplan (in de zin van de oude WRO) en voor de periode 2015 - 2030 als structuurvisie (buitenwettelijk), is het gebied waar het wooncomplex Nieuwburen is geprojecteerd aangewezen voor bovenregionale voorzieningen. Verder is aangegeven dat rondom het Abe Lenstra Stadion grootschalige locatieontwikkeling plaatsvindt, met aan sport gerelateerd onderwijs, gezondheidszorg, kantoren, woningen, leisure en detailhandel.



De ontwikkeling vindt grotendeels plaats tot 2015. De locatie van het wooncomplex Nieuwburen valt binnen dit gebied.

De *ontwerp-Ontwikkelingsvisie Heerenveen Stadion e.o.* geeft invulling aan de aanduiding die het structuurplan (en later de integrale visie) aan het stadiongebied geeft. In de ontwikkelingsvisie is de basis gelegd voor de ruimtelijke structuur en de functionele invulling van het stadiongebied. Het beleid uit de ontwikkelingsvisie is ten aanzien van het wooncomplex Nieuwburen inmiddels bijgesteld. Oorspronkelijk was in de ontwikkelingsvisie het volgende over het wooncomplex opgenomen:

In de ontwikkelingsvisie is het gebied ten zuiden van het wooncomplex Nieuwburen aangegeven als parkeerboulevard. Binnen de parkeerboulevard wordt de parkeerbehoefte opgevangen van de functies die worden ontwikkeld in het stadiongebied. In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat de parkeerboulevard visueel wordt afgesloten door twee afsluitende appartemententorens op de koppen. De noordelijke aansluiting betreft het wooncomplex Nieuwburen. Dit wooncomplex vereist door de aantakking op de bestaande structuren en de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur ter plekke een zorgvuldige aanpak.

De minimale hoogte van de appartemententorens is 20 meter. De torens staan op de boulevard maar mogen de ruimte niet afsluiten. Daarom wordt het toepassen van rondingen toegepast waardoor de ruimte om het gebouw meer doorloopt. Ook een transparante onderbouw met bijvoorbeeld publiekstoegankelijke functies zorgt ervoor dat de ruimte rond de torens één geheel wordt.

Over de ontwikkelingsvisie is een inspraak- en overlegronde gehouden. Het besluit van het college naar aanleiding hiervan is neergelegd in de *Reactienota Inspraak en Overleg, Ontwikkelingsvisie Heerenveen Stadion e.o.* In de reactienota wordt ten aanzien van de ontwikkeling aan de noordzijde van de parkeerboulevard gesteld dat is gekozen voor een ingrijpende aanpassing van de plannen. Uitgangspunt is dat de bebouwingsstructuur langs de Nieuwburen op eigentijdse wijze in drie lagen wordt doorgetrokken tot De Opslach. Door aan de zuidzijde hiervan water te creëren, wordt het betreffende gebied deels als een eiland uitgevoerd. De geprojecteerde woontoren op het uiteinde van de parkeerboulevard vervalt. Aan het uiteinde van de parkeerboulevard wordt wel een verbijzondering gerealiseerd, door een aangepaste vormgeving van de ter plekke te realiseren parkeerplaatsen. Dit wordt gedaan door: het leggen van een sterker accent bij de verblijfsfunctie van het gebied, de vormgeving van de voetgangersroute naar het centrum en de overgang van de parkeerboulevard naar het water. In de reactienota wordt aangekondigd dat dit onderdeel in het beeldkwaliteitsplan nader wordt uitgewerkt. In deze nieuwe opzet is geen sprake van een rechtstreekse aansluiting voor het autoverkeer vanaf de Nieuwburen. De verkeersstromen vanuit het centrum naar het stadiongebied en vice versa lopen via de Atalantastraat en de Heideburen - Opslach.

Het gemeentelijk *Woonplan De ambitie+* (november 2006) kwam tot stand in afstemming met het provinciale woningbouwbeleid, als laatste *Wenjen 2000+* en het nieuwe *Streekplan*. De visie op het wonen voor de komende 10 jaar is samengevat in de volgende strategische doelen:

- meer evenwicht in de woningmarkt;
- werven van nieuwe inwoners;
- inspelen op de woningbehoefte van doorstromers en starters;

- vergroten van de doorstroming;
- woonkwaliteit van de wijken vergroten;
- prioriteit geven aan stedelijke vernieuwing.

Uitgaande van marktanalyse en recente ervaringen is een jaarlijkse productie van 250 tot 300 woningen op dit moment realistisch. Een toename van de woningvoorraad van gemiddeld 250 woningen per jaar komt overeen met de productie van de afgelopen 10 jaar. Daar bovenop worden 50 woningen per jaar gerekend die bedoeld zijn voor het aantrekken van nieuwe inwoners: de groeiambitie van de gemeente.

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

Het maximaal ter beschikking staande contingent voor de periode 2006 tot en met 2009 is 1102 woningen, terwijl er volgens het huidige programma in diezelfde periode nog geen 900 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd zullen worden. Wat de aantallen betreft zit het huidige woonprogramma dus ruim binnen de toegestane ruimte.

In het Woonplan is het stadiongebied en omgeving als een geschikte inbreidingslocatie aangemerkt. Het betreffende gebied is een zogenaamde 'A-status' toegekend; de hoogste categorie wat betreft prioriteit. Dat wil zeggen dat deze plannen binnen de capaciteit van de huidige woningmarkt mogelijk worden geacht.

In totaal worden met het wooncomplex Nieuwburen 55 woningen gebouwd. Er worden 5 eengezinswoningen, 34 appartementen en 16 Fokuswoningen, aangevuld met één steunpunt ten behoeve van de Fokuswoningen gerealiseerd. Als de Fokuswoningen in de toekomst komen te vervallen kan het steunpunt omgebouwd worden naar een woning.

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2010 de *Strategische Woonvisie 2010 – 2025* vastgesteld. In de visie is aangegeven dat het beleid ten aanzien van het wooncomplex Nieuwburen (in de visie aangeduid als Heerenveen centrum Fokus (stadiongebied) ongewijzigd is.

Met het beoogde bouwplan voor het wooncomplex wordt op onderdelen afgeweken van het *Beeldkwaliteitsplan Sportstad Heerenveen (2007)*. Voor het wooncomplex Nieuwburen wordt daarom een toegespitst beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitsplan opgenomen in de Welstandsnota en vormt het afwegingskader bij welstandsadviesing.

### 2.3.2. Zorgbeleid

Het *Ontwikkelingsplan Woonservicezones Heerenveen 2007 - 2020* (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1-10-2007) heeft als hoeksteen het 'normaliseren' van de maatschappelijke positie van mensen met een zorgvraag.

Dit betekent dat ieder individu naar eigen wens en vermogen aan de maatschappij moet kunnen deelnemen en onafhankelijk van zijn of haar zorgvraag de regie over het eigen leven moet kunnen voeren. Het gemeentelijk beleid beoogt daarmee de volgende twee strategische doelen:

- zorgvragers hebben (naar vermogen) de regie over hun eigen leven in eigen handen kunnen houden c.q. terug gekregen;
- zorgvragers hebben (naar vermogen) hun plek in de maatschappij kunnen vasthouden c.q. hebben zich kunnen re-integreren in de maatschappij.

De gemeente Heerenveen wordt vanuit deze doelstelling onderverdeeld in een vijftal woonservicezones. Per zone is een volledig aanbod van wonen, zorg en welzijn aanwezig, naast reguliere woningen en voorzieningen. Per zone is dan ook een programmatische taakstelling op de terreinen, wonen, zorg en welzijn opgenomen. Kleinschalige, gemengde woonvormen als Fokus wonen leveren een belangrijke bijdrage aan deze taakstelling. Het project Fokus wonen is dan ook opgenomen voor de woonservicezone Heerenveen Noord, Centrum, Terband, Luinjeberd, Tjalleberd en Gersloot. Realisatie werd op dat moment nog beoogd voor 2008.

Het Ontwikkelingsplan Woonservicezones bevat tevens een aantal functionele eisen, volgend uit het landelijke keurmerk WoonKeur:

- goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen en woongebouwen;
- veilige en overzichtelijke parkeerplaatsen bij woningen;
- voldoende parkeerplaatsen, aangepast voor gehandicapten;
- niveauverschillen van meer dan 20 millimeter worden opgeheven met een hellingbaan;
- niveauverschillen van meer dan 180 millimeter moeten, naast een hellingbaan ook worden opgeheven met een trap;
- achterpaden zijn sociaal veilig, overzichtelijk en niet uitnodigend voor onbevoegden;
- op kwetsbare plekken dienen erfafscheidingen te worden aangebracht;
- een complex van bergingen, schuren of privé-garages is zodanig geplaatst dat een sociaal veilige situatie ontstaat;
- de inrichting van een binnenterrein, een (semi-) openbare ontmoetingsruimte voor omwonenden, is niet kwetsbaar voor vandalisme en buurtverlast en maakt evenmin de omliggende woningen kwetsbaar voor inbraak.

### 2.3.3. Parkeerbeleid

De *Parkeervisie Heerenveen* (2007) vormt de basis van het Heerenveense parkeerbeleid. Op basis van de visie worden een aantal uitwerkingsplannen gemaakt. Uitwerkingsplannen en visie vormen gezamenlijk het Parkeerbeleidsplan.

Voor het wooncomplex aan de Nieuwburen geldt dat er parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden voor de eigen parkeerbehoefte. Hierbij moet rekening gehouden worden met de speciale eisen die de Fokus-bewoners aan parkeerplaatsen stellen. In de Parkeervisie wordt verder voorgesteld de parkeerdruk in het sportstadgebied beter te reguleren, bijvoorbeeld door het invoeren van betaald parkeren.

### 2.3.4. Verkeer

In 1991 is het *Verkeersstructuurplan* (VSP) voor Heerenveen vastgesteld. De belangrijkste reden voor de opstelling van dit plan was de aanleg van de A32, alsmede de gevolgen daarvan voor de wegenstructuur in de plaats zelf. In het VSP zijn de hoofddoelstellingen ten aanzien van het verkeer tot uitdrukking gebracht, betreffende de verbetering van de verkeersveiligheid en de bescherming van het milieu door het terugdringen van de groei van de automobiliteit en de bevordering van het langzaam verkeer. Inmiddels is de uitwerking op een aantal punten, met name wat betreft de aansluitingen op de A32, gewijzigd. De vernieuwde verkeersstructuur van het hoofdwegennet vormt de drager van de ruimtelijk-functionele planning in de oostelijke stadsrand en van de wijk Skoatterwâld.

Het plangebied is een optimaal ontsloten locatie, tussen twee aansluitingen op het hoofdwegennet, een bij de verlengde K.R. Poststraat, en een bij de Oranje Nassaulaan. De Nieuwburen en de ten zuiden van het plangebied gelegen stedelijke ontsluitingsweg Atalantastaat geven een directe verbinding met het centrum.

### 2.3.5. Groenvoorzieningen

Het *Groenstructuurplan* (1988) fungeert als kader voor ontwikkelings- en bestemmingsplannen. De oorspronkelijk groenstructuur, afgeleid van het oorspronkelijke wegen-, water- en kavelbeloop, is aangewezen als de groene hoofdstructuur, welke handhaving en versterking verdient. Het betreft zowel cultuurhistorisch structuurbepalend groen zoals structuurbepalende boombepanting ter weerszijden van de Schoterlandsche Compagnonsvaart. De groenstructuur langs de ontsluitingswegen naar het centrum (de Atalantastaat en Stadionweg) is aangewezen als bovenwijks structuurbepalend groen en dient als zodanig versterkt te worden.

### 3. PLANUITGANGSPUNTEN

#### 3. 1. Functionele structuur

##### **Wonen**

In het wooncomplex Nieuwburen worden eengezinswoningen en appartementen afgewisseld met Fokuswoningen. Verder is het zo dat door de ligging van het wooncomplex diverse voorzieningen binnen handbereik liggen. Zo is het wooncomplex gelegen aan de rand van het Sportstadgebied. Hierin zijn diverse voorzieningen opgenomen. Verder ligt het centrum van Heerenveen op loopafstand.

In het wooncomplex aan de Nieuwburen worden onder andere Fokuswoningen opgenomen. Fokus is een organisatie die woongelegenheid biedt aan personen met een ernstige lichamelijke handicap. Deze personen worden in de gelegenheid gesteld om onafhankelijk, zelfstandig te wonen. Waar nodig wordt ondersteuning van buitenaf gegeven, maar de bewoners van een Fokuswoning hebben zelf de regie in handen. Verder is uitgangspunt dat Fokuswoningen worden geplaatst in een setting waar voor de bewoners gelegenheid is zelfstandig deel te nemen aan het maatschappelijk leven. Dit gebeurt door Fokuswoningen op te nemen in complexen of buurten waar ook mensen wonen zonder lichamelijke beperkingen. Verder is het van belang dat de bewoners zijn gehuisvest in de nabijheid van voorzieningen (winkels, dienstverlening, et cetera).

##### **Verkeer**

Het wooncomplex wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Nieuwburen. Aan deze zijde komt ook de ingang van de parkeergarage. Over het eiland waarop het wooncomplex wordt gerealiseerd komt een fiets- en voetgangersroute te liggen, die het Sportstadgebied verbindt met de Nieuwburen en het gebied ten noorden van de Schoterlandsche Compagnonsvaart. Deze fiets- en voetgangersroute route is opgenomen in dit bestemmingsplan.

##### **Parkeren**

In de eerste bouwlaag van het wooncomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd. In de parkeergarage worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij is uitgegaan van de volgende parkeerbalans:

- 16 Fokuswoningen x 0,5 parkeerplaatsen per woning = 8 parkeerplaatsen;
- 1 Fokusunit x 2 parkeerplaatsen = 2 parkeerplaatsen;
- 39 woningen x 1,1 parkeerplaatsen per woning = 43 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen van de Fokuswoningen krijgen een extra ruime uitvoering en worden gereserveerd voor de bewoners van de Fokuswoningen.

Voor bezoekers wordt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dit betekent dat er ten minste 16,5 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied op het eiland aangelegd.

Het gedeelte van de Nieuwburen waaraan het wooncomplex is geprojecteerd, valt net buiten het centrumgebied waarvoor het betaald parkeren-regiem geldt. Dit is de reden dat er veel in het gebied wordt geparkeerd, door mensen die over het algemeen binnen het betaald parkeren-gebied een werkring hebben.

Als uitvloeisel van de Parkeervisie wordt ook in het sportstadgebied betaald parkeren ingevoerd. Bij de eerstvolgende vaststelling van de parkeerverordening wordt de nieuwe grens bepaald van het gebied waarbinnen het betaald parkeren-regiem gaat gelden. Bij de bepaling van deze begrenzing wordt ook het belang van de parkeersituatie rondom het wooncomplex Nieuwburen betrokken.

### **3. 2. Ruimtelijke structuur**

Het wooncomplex Nieuwburen heeft een ruimtelijke schakelfunctie ten opzichte van de omgeving. Het vormt de overgang tussen de kleinschalige historische structuur van hoofdzakelijk individuele panden langs de Schoterlandsche Compagnonsvaart en de grootschalige (deels toekomstige) bebouwing van het Sportstad-gebied. Daarnaast vormt het de schakel tussen het groengebied direct aan de overzijde van de Schoterlandsche Compagnonsvaart, de groenstructuur langs de westzijde van het Sportstad-gebied en het toekomstige Vlinderpark.

Basis van het bouwplan is dat het zich aan de zijde van de Nieuwburen qua bouwhoogte (en geleding) naar de structuur van de aldaar aanwezige bebouwing voegt. De bebouwing heeft hier een hoogte van 2 à 3 bouwlagen, aan de west- en zuidzijde oplopend naar 4 en 5 bouwlagen. Aan de Sportstad-zijde wordt hoger gebouwd. Het zuidoostelijke deel wordt uitgevoerd als woontoren. Hiermee wordt gereageerd op de grootschalige bebouwing die gepland wordt in noordplot van het Sportstad-gebied.

Aan de zijde van de Nieuwburen is de bouwmassa teruggedrooid ten opzichte van de historische rooilijn, waardoor een helder onderscheid (en een zekere terughoudendheid) ontstaat ten opzichte van de kleinschaliger omgeving. Door de grotere schaal van het wooncomplex, ontstaat een verbijzondering in het lint langs de Nieuwburen en een verwijzing naar de grotere schaal van het aangrenzende Sportstad-gebied. Het 'gat' in het lint als gevolg van de ligging van de voormalige N32 wordt opgevuld. De woontoren vormt de ruimtelijke beëindiging van de Abe Lenstra Boulevard (en letterlijk een 'focuspunt').

In totaliteit vormt het gebouw een samenhangende bouwmassa met een alzijdige oriëntatie, wat wordt benadrukt door het dak dat in geknikte belijning de gehele bouwmassa samenbindt. Als geheel ontstaat daarmee een meervoudig bouwblok met diverse bouwhoogten, dat een goede overgang vormt tussen de elementen en structuren met verschillende schalen en karakters in de omgeving. Het wooncomplex vormt door de opbouw in verschillende bouwdelen en hoogten een element in een tussenschaal ten opzichte van de omgeving.

De noord- en westzijde van het blok bestaat uit grondgebonden woningen, de zuidzijde en de woontoren uit appartementen. De binnenzijde van het bouwblok bestaat uit een binnenplaats, die aan de oostzijde een gerichtheid kent naar de groene omgeving, en aan de zuidzijde een opening naar de Abe Lenstra boulevard. Het geheel wordt omgeven door water, waarmee de functie als schakel naar de omgeving wordt benadrukt.



Figuur 2. Globale inrichtingsschets

Het ontwerp van de buitenruimte op het eiland aan de Nieuwburen is geïnspireerd op zowel de landschapstijl van de tuin van het tegenover gelegen Huize Voormeer als op de hoekige vormtaal van het gebouw. De strakke lijnen van het gebouw zijn vertaald in de buitenruimte. Maar om de landschapstijl er in terug te laten komen zijn de hoeken afgerond.

Het ontwerp bestaat uit drie onderdelen:

- a. de parkachtige inrichting rondom het gebouw;
- b. de straat Nieuwburen met daarlangs het bezoekersparkeren;
- c. de laanbeplanting langs de Compagnonsvaart.

#### **Ad a.**

Rondom het gebouw is gekozen voor een parkachtige inrichting. Zo wordt het relatief grote gebouw opgenomen in een zachte vriendelijke omgeving. Hierdoor ontstaat een natuurlijk evenwicht. De basis van het plan bestaat uit gazon met kleine hoogteverschillen en bomen; met daartussendoor enkele paden. Het beloop van de paden refereert aan de informele opzet van het binnengebied van het gebouw en wordt daaraan gekoppeld. Dit is tevens ingegeven door de eerder genoemde landschapstijl.

Het gebied is zowel een aangename buitenruimte voor de bewoners als voor recreatief gebruik.

**Ad b.**

De straat Nieuwburen houdt haar huidig tracé. Deze is niet evenwijdig aan de Compagnonsvaart waardoor de weg als het ware over het eiland gaat. Langs de Nieuwburen, op het eiland, wordt het bezoekersparkeren opgelost.

**Ad c.**

Er wordt een laanbeplanting evenwijdig aan de Compagnonsvaart geplant als begeleiding van de vaart. Hierdoor wordt het vormgevingstechnisch nog duidelijker dat de Nieuwburen over het eiland loopt. Tevens benadrukt dit de continuïteit langs het water.

Bij het maken van het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande ondergrondse infrastructuur als de gasleidingen. Bomen zijn niet getekend binnen de contouren van de gasleiding en de verharding zal een half- of elementenverharding zijn.

### **3. 3. Beeldkwaliteit**

Voor het wooncomplex Nieuwburen is een toegespitst beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zal worden ingegaan op vormgeving van het project in relatie tot de mogelijke realisering van een nieuw Thialf in de directe omgeving. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het aanbrengen van een verschil in architectuur tussen de zijde aan de Nieuwburen en de zijde van het sportstadgebied. Het beeldkwaliteitsplan kan, nadat het is vastgesteld door de gemeenteraad, door opname in de Welstandsnota, het kader bieden voor de welstandsadvisering.

### **3. 4. MER Sportstad Heerenveen**

De invulling van het gebied Sportstad Heerenveen, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen is MER-plichtig. Hiertoe is het MER Sportstad Heerenveen opgesteld. De Commissie voor de m.e.r. adviseerde op 30 juli 2003 positief over het MER. In formele zin werd het MER betrokken bij de besluitvorming over het eerste ruimtelijke plan voor Sportstad Heerenveen, in casu de vrijstelling voor het sportcomplex en het Friesland College. Omdat de MER betrekking heeft op het gebied van Sportstad besloot het college het MER te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen en alle daaraan voorafgaande vrijstellingen. Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen is nog niet vastgesteld.

Het onderhavig wooncomplex is uit het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen gehaald. Het MER c.q. het voorkeursalternatief dient derhalve betrokken te worden bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.



Ter verwezenlijking van het voorkeursalternatief kan gemeld worden dat de parkeerboulevard is uitgevoerd, overeenkomstig het voorkeursalternatief. Verder is het zo dat het hemelwater vanaf de dakvlakken van het wooncomplex kan worden geloosd op het oppervlaktewater.

Tenslotte wordt gemeld dat in de reguliere contacten met de aanvrager instructies worden gegeven ten aanzien van het omgaan met bouwafval en de bouwplaatsinrichting.

In het voorkeursalternatief van 2003 staat dat ontgraven niet is toegestaan. In 2009 is daar een aanvulling op gekomen dat ontgraven onder voorwaarden is toegestaan. Daarom is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning opgenomen om ontgraven toe te staan. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend nadat is onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor de bodem- en watersituatie in het plangebied.

### **3. 5. Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen**

Op basis van de ontwerp-ontwikkelingsvisie Stadion e.o. en de Reactienota Inspraak en Overleg is het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen opgesteld. Hierin is uitwerking gegeven aan het besluit om de gronden langs de Nieuwburen als een eiland uit te voeren, met daarop woningbouw.

Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 voorgelegd aan diverse instanties. In bijlage 1 is de antwoordnota opgenomen die betrekking heeft op dit overleg.

Onderstaande reacties hebben (mede) betrekking op het wooncomplex Nieuwburen:

- er dient een motivering te worden gegeven van de woningbouw (kwantitatief en kwalitatief) uitgaande van het actuele woonbeleid.  
In de paragrafen 2.3.1 en 2.3.2 is deze motivering opgenomen;
- er dient te worden ingegaan op de akoestische aspecten van de geprojecteerde woningen.  
In paragraaf 4.2 wordt er ingegaan op het aspect geluidhinder;
- er dient te worden ingegaan op het aspect externe veiligheid, in relatie tot de gastransportleiding en het gasontvang- en verdeelstation.  
In paragraaf 4.4 is een beschrijving en beoordeling gegeven van het aspect externe veiligheid;
- de watertoets en het advies van de waterbeheerder dienen aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd.  
In paragraaf 4.5 wordt de watertoets behandeld;
- als uitwerking van de watertoets dient er rekening gehouden te worden met de tritsen 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.  
Het waterschap is betrokken bij de uitwerking van het bouwplan. In dat kader zullen deze adviezen bij het wooncomplex aan de Nieuwburen worden meegenomen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van het wooncomplex Nieuwburen. In de paragraaf is aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat het gevolg van die wetgeving is op het plangebied.

### 4. 1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft in het algemeen richtlijnen hierover.

#### Bedrijven

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein 'Het Meer', waar een aantal kleinere bedrijven gevestigd is, zoals een bouwbedrijf, een schildersbedrijf, een parketvloerenhandel, een kraanverhuurbedrijf, een skischool, een sportschool en een garagebedrijf met showroom. Bij één van de bedrijven bevindt zich een dienstwoning. Deze bedrijven behoren tot milieucategorie 1, 2 en 3.1 volgens de VNG-lijst van 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De bedrijven van categorie 3.1 zijn de zwaarste bedrijven op Het Meer. Voor deze bedrijven is planologisch een afstand van 50 meter gewenst tussen het bedrijf en woningen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat, in aansluiting op de maximale afstandsindicaties van de VNG, bedrijven zijn toegestaan op Het Meer van milieucategorie 1, 2 en 3.1, mits met een gewenste afstand van 50 meter ten opzichte van het wooncomplex. Het wooncomplex heeft een afstand van meer dan 50 meter vanaf Het Meer. Aan de gewenste afstand wordt derhalve voldaan. Deze bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

#### Stadion

Het stadion wordt eveneens aangemerkt als een bedrijfsmatige inrichting. Bijgevolg heeft het stadion een omgevingsvergunning (voorheen milieuvergunning) en zal bij uitbreiding van het stadion en bijbehorende activiteiten een nieuwe omgevingsvergunning voor de inrichting moeten worden verleend. Met name de geluidhinder en de lichthinder voor omwonenden, die 's avonds op kan treden, zijn hier een zwaarwegende factor. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt het stadion in milieucategorie 4.2.

Planologisch is het advies van de VNG een afstand tussen het stadion en hindergevoelige functies te hanteren van 300 meter. Het wooncomplex ligt op ruim 350 meter vanaf het stadion. Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde afstandsnorm.

Onderzoek naar de lichthinder van het stadion en van de geluidbelasting en de te nemen maatregelen ten opzichte van de woonfunctie is ten behoeve van de omgevingsvergunning uitgevoerd. Deze onderzoeksgegevens zijn opgenomen in het MER Sportstad Heerenveen. Het is voor toekomstige omwonenden van belang te weten hoe vaak deze hinder mogelijk voor kan komen. Voor het bestemmingsplan spelen deze gegevens mee in de afweging.

Het stadion heeft een omgevingsvergunning voor de normale bedrijfssituatie. Hieronder vallen de evenementen / wedstrijden die eindigen voor 23.00 uur. Daarnaast mogen volgens de omgevingsvergunning evenementen / wedstrijden twaalf keer per jaar tot na 23.00 uur duren. De competitie- en bekerduels zijn altijd voor 23.00 uur afgelopen. De twaalf keer per jaar heeft betrekking op Europese wedstrijden en niet-sportevenementen. Het woongebouw La Ronduite is maatgevend voor de uitstralingsrichting van het geluid. Het geluid dat het wooncomplex Nieuwburen ontvangt is lager, omdat dit zich op grotere afstand van het stadion bevindt. Daarnaast wordt het woongebouw op termijn afgeschermd door nog op te richten tussenliggende bebouwing.

Het stadion vormt geen belemmering voor het wooncomplex.

#### Gasdrukregel- en meetruimte

Ten oosten van het wooncomplex, aan de Nieuwburen ligt een gasontvang- en verdeelstation, categorie D. Voor het gasontvang- en verdeelstation geldt volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (barim) vanuit veiligheidsoverwegingen een minimale bebouwingsafstand van 15 meter ten opzichte van woningen van derden.

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) betreft het gasontvang- en verdeelstation een categorie 3.1-bedrijf. In verband geluidshinder en gevaar voor omliggende functies wordt ten aanzien van woongebieden een gewenste afstand van 50 meter geadviseerd.

Van deze richtafstanden kan in voorkomende gevallen gemotiveerd worden afgeweken. In voorliggende situatie bedragen de afstanden tussen het ge-projecteerde wooncomplex en het gasontvang- en verdeelstation circa 45 meter van bouwgrens tot bouwgrens en circa 43 meter van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens.

Deze afstanden zijn aanvaardbaar op grond van:

- een uitspraak van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 200806825/1/R2), waarin op het punt van gevaar ermee wordt ingestemd dat een kortere afstand dan 50 meter wordt toegestaan.

Dit is gemotiveerd op basis van de NEN-norm 1059, die voor het gasontvang- en verdeelstation geldt. Bij NEN-norm 1059 wordt aangesloten bij de normafstanden uit het Barim. Dit is onderhavige situatie 15 meter tussen het gasontvang- en verdeelstation en kwetsbare objecten (i.c. het wooncomplex);

- naar het aspect geluid is onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat gasontvang- en verdeelstation voldoet aan de geluidvoorschriften van het Barim. Het etmaalgeluidsniveau bedraagt aan de gevel van het wooncomplex ten hoogste 46 dB(A). Het station bevat nu 2 straten, als in de toekomst een 3<sup>e</sup> straat nodig blijkt, wordt de externe geluidsemisies 3 d(B) hoger. Daarmee wordt nog steeds voldaan aan het Barim.

Op basis van bovenstaande motivering zijn er dan ook geen belemmeringen voor het wooncomplex.

#### **4. 2. Geluidhinder wegverkeer**

De gemeente Heerenveen heeft, vanuit haar belang voor een goede ruimtelijke ordening, haar verantwoordelijkheid voor de geluidbelasting van de bewoners en gebruikers. Ten aanzien van opstellen van bestemmingsplannen zijn regels hieromtrent vastgelegd in de *Wet geluidhinder*.

Op grond van de Wet geluidhinder geldt langs wegen een zone waarbinnen een wettelijke regeling van kracht is voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer. Langs de wegen met een zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk ten behoeve van (nieuwe) geluidgevoelige functies, als woningen en scholen. Deze zone, c.q. onderzoeksplicht, is niet aanwezig bij wegen binnen een 30 km/uur-zone. Ook geldt de zone niet, wanneer met akoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat de geluidbelasting binnen 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Op grond vaste jurisprudentie kan akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, indien geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd langs 30 km/uur-wegen met zeer hoge intensiteiten.

In de omgeving van het wooncomplex liggen enkele wegen met een geluidszone. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat, als gevolg van verkeer op de A32, de voorskriftgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Hiervoor zal de gemeente daarom een hogere waarde vaststellen. Verder blijkt dat aan de oostgevel van de woontoren op de bovenste twee bouwlagen (32,0 en 35,2 meter boven maaiveld) de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB wordt overschreden. De bouwlagen op 32,00 meter en hoger worden daarom met een 'dove' gevel uitgevoerd.

Als gevolg van verkeer op de andere zoneplichtige wegen (Stadionweg / K.R. Poststraat / Atalantstraat) wordt de voorkeursgrenswaarden nergens overschreden.

Op alle andere wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt een 30 km/uur-regiem. Aan de Nieuwburen is geen sprake van hoge intensiteiten, nu deze weg alleen een ontsluitende functies heeft voor de aanliggende woningen en bedrijven. De hoofdstroom van het oost-west verkeer volgt de Heideburen. Hoewel ook daar de intensiteiten gering zijn, omdat de doorgaande route voor gemotoriseerd naar Het Meer is verbroken bij de realisering van de A32. Ook binnen het stadiongebied zal alleen sprake zijn van bestemmingsverkeer. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van de Atalantstraat en de Abe Lenstraboulevard, welke een aansluiting hebben op het centrum en/of de Stadionweg.

Door het vaststellen van een hogere waarden en het realiseren van een dove gevel ter hoogte van de bovenste twee bouwlagen van de oostelijke gevels wordt aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder voldaan. Ten aanzien van geluidhinder van wegverkeer zijn er derhalve geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 3. Bodemsituatie**

Milieuwetgeving (de 'schone-grondverklaring') dient te waarborgen dat er in geval van nieuwbouw geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. De Wet ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan zijn slechts zijdelings bij de bodemsituatie betrokken en dan met name waar het gaat om het 'historisch onderzoek' wat betreft het bodemgebruik. Mogelijk verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd. In het plangebied bevindt zich een aantal verdachte locaties.

Het plangebied ligt aan de (oude) rijksweg N32 en aanliggende verbindingswegen. De oude wegen in het gebied zijn opgebroken en vervangen door (toekomstige) nieuwbouw.

Bij bodemonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw geldt alertheid voor asfalt(resten) en voor de voormalige hoofdgasleiding, welke langs de oude rijksweg liep en buiten gebruik is gesteld.

#### **4. 4. Externe veiligheid**

De nieuwbouwlocatie heeft betrekking op de bouw van een appartementencomplex en een aantal eengezinswoningen met daaronder een parkeervoorziening. Het wooncomplex geeft woonruimte aan circa 105 personen. Hieronder zullen naar verwachting 16 personen zijn die verminderd zelfredzaam zijn.

#### ***Vervoer van gevaarlijke stoffen***

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een snelwegtracé (A32) en hiermee buiten het invloedsgebied van de snelweg. De gevaaraspecten

(vervoer gevaarlijke stoffen) afkomstig van de snelweg hoeven derhalve niet te worden beschouwd.

### ***Hoofdgasleiding***

Op circa 45 meter afstand ligt een gasdrukregel- en meetruimte. Hierop is een hoofdtransportleiding (N-500-08-KR-001.DN200) aangesloten. De nieuwbouwlocatie nadert deze leiding op minder dan 10 meter. De gasdrukregel- en meetruimte staat in het landelijk risicoregister en op de provinciale risicokaart. De gasdrukregel- en meetruimte is zelf geen inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) <sup>1)</sup>, omdat de diameter van de aanvoerleiding < 20 inch bedraagt. Conform de 'bestuurlijke afspraken risicoafstanden aardgastransportleidingen' van juli 2005 en het Programmaplan Buisleidingen van 10 januari 2006, geldt er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico conform het Bevi en de 'circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Een advies van de brandweer maakt hier onderdeel van uit.

### Risicoberekeningen

In het kader van de ontwikkeling van het Sportstad-gebied heeft adviesburo AVIV een onderzoek gedaan naar het groepsrisico in relatie tot de snelweg (zie bijlage 4). In dit onderzoek is ook onderhavige locatie beschouwd.

De leidingbeheerder Gasunie heeft voor de hoofdgastransportleiding (N-500-08-KR-001.DN200) een plaatsgebonden en een groepsrisicoberekening uitgevoerd (zie bijlage 5). Voor deze hoofdgastransportleiding geldt een invloedsgebied van 150 meter.

Uit de berekening van het plaatsgebonden risico volgt dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  op 0 meter van de leiding ligt en hiermee niet over het te realiseren plan ligt. Het groepsrisico voor de leiding is berekend voor 550 meter overeenkomende met de lengte van deze leiding. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde ligt. In 2011 is door DHV opnieuw een risicoberekening uitgevoerd (zie bijlage 6) en is de hoogte van het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie (met het appartementencomplex) bepaald. In huidige situatie is het GR  $3,37 \cdot 10^{-8}$ OW, in de nieuwe situatie  $4,09 \cdot 10^{-8}$ OW.

### Advies brandweer Fryslân

De regionale brandweer Fryslân heeft op 12 december 2007 voor het bestemmingsplan Sportstad advies uitgebracht ten aanzien van de onderwerpen groepsrisico, zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid (zie bijlage 7). Aanvullend is er op 3 april 2008 een advies uitgebracht over de aanvulling betreffende de berekeningen van de Gasunie (zie bijlage 8). Onderhavig gebied maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan Sportstad. De adviezen gelden daarom ook voor onderhavig plangebied.

---

<sup>1)</sup> Het Bevi moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vanwege de ligging van het plangebied, dicht bij een hoofdgasleiding, is een advies van de brandweer gevraagd dat is toegespitst op het plangebied.

De Brandweer beoordeelt vanuit haar rol specifiek de onderdelen zelfredzaamheid en beheersbaarheid. Uit de inhoud van dit advies bleek dat de Brandweer de realisatie van het appartementencomplex niet zonder meer verantwoord achtte en hiervoor een groot aantal ingrijpende aanpassingen nodig vond. Op basis van dit advies is overleg gevoerd tussen gemeente Heerenveen, Brandweer Fryslân en de lokale brandweer, waarbij gezamenlijk geconcludeerd is dat wanneer de gemeente meer bronmaatregelen uit zou voeren, een aantal van de geadviseerde maatregelen van Brandweer Fryslân kon vervallen. Een en ander is schriftelijk door gemeente Heerenveen en Brandweer Fryslân bevestigd in oktober 2010.

#### Verantwoording groepsrisico

De gemeente Heerenveen heeft in eerste instantie een concept verantwoording groepsrisico opgesteld (januari 2011). Aan drie externe bureaus is gevraagd dit concept te toetsen en te beoordelen. De resultaten van de bureaus (mei 2011) zijn opgenomen in bijlage 9.

Vervolgens heeft de gemeente een definitieve verantwoording groepsrisico opgesteld (zie bijlage 10).

Uit de verantwoording blijkt dat de gemeente Heerenveen de geplande situering van het appartementencomplex in het invloedsgebied van de aardgastransportleiding verantwoord vindt op basis van een aantal algemene gronden en op voorwaarde van de uitvoering van een aantal specifieke maatregelen, namelijk:

- het plan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico;
- het lage groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde, namelijk 0,0004087\*Oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico in de nieuwe situatie is klein. Verder geldt dat een GR dat kleiner is dan 0,01\*oriëntatiewaarde als een verwaarloosbaar risico mag worden beschouwd;
- de geringe toename van de personendichtheid in het gebied;
- de uitvoering van de specifieke maatregelen om de risico's verder te minimaliseren (bronbestrijding), de bestrijdbaarheid verder te vergroten en zelfredzaamheid te genereren:
  1. de buisleiding wordt beschermd tegen beschadigingen door het aanbrengen van een afdekking met een markering(-slint) onder maaiveld;
  2. gemeente Heerenveen en Gasunie sluiten een overeenkomst waarbij grondroerende activiteiten worden uitgesloten;
  3. er wordt een extra brandkraan bij het appartementengebouw gerealiseerd ten behoeve van een verbetering van de bestrijdbaarheid;
  4. er worden extra opstelplaatsen aan de westzijde (van de bron af) gerealiseerd;

5. aan de westzijde van het gebouw wordt een extra vluchtweg gerealiseerd. Dit is van de bron af en stelt mensen in staat zich eerder op een veilige afstand te begeven;
6. de gemeente Heerenveen informeert de eigenaar en tevens verhuurder van het gebouw schriftelijk over de aanwezige externe veiligheidsrisico's. Deze is daarmee bewust van de risico's en kan hiermee rekening houden bij het opstellen van een noodplan en het vormgeven van procedures, specifiek gericht op ontruiming na een externe calamiteit door de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. De gemeente Heerenveen adviseert de gebouweigenaar en centraal alarmsysteem aan te leggen. Dit systeem geeft de mogelijkheid tot een actieve vroegtijdige waarschuwing bij incidenten.

### **Conclusie**

Wat betreft externe veiligheid is het plan uitvoerbaar. Met inachtneming van bovengenoemde uit te voeren maatregelen zijn er zijn geen belemmeringen voor uitvoering van dit plan.

## **4. 5. Watertoets**

Rond de eeuwwisseling heeft de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw duidelijk gemaakt dat we anders om moeten gaan met water. Het Kabinet heeft dit in de Nota Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) onderschreven. Een nieuwe aanpak is vereist om de veiligheid te waarborgen, kans op wateroverlast te beperken, de problemen niet af te wentelen naar benedenstroomse gebieden en tegelijk duurzaam om te gaan met de hoeveelheid grond- en oppervlaktewater die ons ter beschikking staat. De drietrapsstrategieën 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' zijn de basis van het nieuwe waterbeleid.

Toepassing van het principe van niet afwentelen (bestuurlijk, financieel noch waterhuishoudkundig) wordt beoordeeld via de *Watertoets*. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt omtrent het uitvoeren van de watertoets.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip Fryslân bracht op 24 juni 2005 een wateradvies uit omtrent het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen, waarin de locatie van het wooncomplex Nieuwburen toen nog was opgenomen (zie bijlage 11). Het advies was in grote lijnen positief.

Verder is het waterschap betrokken bij het bouwplan van het wooncomplex. Tijdens dit proces geeft het waterschap diverse adviezen. Deze adviezen worden steeds in groter verband gezien en afgewogen.

Als gevolg van één van de adviezen van het waterschap is de schachthoogte bepaald op NAP + 0,80 meter. Het definitieve wateradvies van het waterschap volgt als het bouwplan definitief is.



#### 4. 6. Ecologische toets

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* (Natura 2000-gebieden, Europese Vogel- en Habitatrichtlijn) en de *Flora- en faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten van enige voorgenomen invulling van terreinen op de aanwezige ecologische waarden.

##### ***Gebiedsbescherming***

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (de oude Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). De Natuurbeschermingswet legt dan ook geen beperkingen op aan mogelijke ontwikkelingen.

Daarnaast dient in het kader van gebiedsbescherming gekeken te worden naar de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt niet in (de omgeving van) de Ecologische Hoofdstructuur. Gesteld kan worden dat in het kader van de gebiedsbescherming geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen plan.

##### ***Soortenbescherming***

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

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

Bureau Altenburg & Wymenga heeft onderzoek ingesteld naar de ecologische waarden van het plangebied Sportstad Heerenveen, zoals begrensd in het gelijknamige bestemmingsplan (zie bijlage 12). Er zijn geen ontheffingen nodig ingevolge de *Flora- en faunawet*. Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

#### 4. 7. Archeologische toets

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De belangrijkste aspecten van deze wet zijn dat in beginsel Provinciale Staten gebieden moeten aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. Vervolgens moet de gemeente toereikende archeologische informatie over het plangebied verzamelen. De bescherming van de aangetroffen waarden in het betreffende gebied moet worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

In dat kader is de provinciale archeologische kaart FAMKE geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in het plangebied vooralsnog geen archeologische monumenten bekend zijn. Wel kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

In het kader van de ontwikkelingen in het Sportstad-gebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). De locatie van het wooncomplex Nieuwburen is begrepen in dit gebied. Het onderzoek wijst uit dat ten zuiden van het Abe Lenstra Stadion een zone ligt met een vrij grote kans op gawe archeologische grondsporen.

Grondwerkzaamheden binnen deze zone dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Buiten deze zone bestaan uit een oogpunt van archeologie geen belemmeringen. De locatie van het wooncomplex Nieuwburen ligt buiten de genoemde zone. Er bestaan op dit punt dus geen belemmeringen.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het kader van de luchtkwaliteit heeft er onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 14). Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden en plandrempels met betrekking tot de jaargemiddelden van de stoffen PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> nergens worden overschreden. Wel is er een overschrijding van het 24-uursgemiddelde van de grenswaarde van PM<sub>10</sub>. Deze overschrijding bedraagt 3 keer per jaar, terwijl 35 keer is toegestaan. Hier volgen derhalve geen consequenties uit. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### 5. 2. Omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden

Voor het verlagen van de bodem, ontgraven van gronden en het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 2,00 meter is een omgevingsvergunning nodig. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend nadat is onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor de bodem- en watersituatie in het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek wegen burgemeester en wethouders het belang dat is gediend met de ontgraving af tegen het belang van de bodem- en watersituatie in het plangebied.

### 5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### ***Bedrijf - Nutsvoorziening***

De nutsgebouwen met een grootte van meer dan 50 m<sup>3</sup> hebben een aparte bestemming.

De kleinere gebouwen vallen ingevolge de Woningwet voor het overgrote deel onder de omgevingsvergunningvrije bouwwerken en behoeven derhalve geen regeling in het bestemmingsplan. Concreet gaat het hier om een gasdrukstation en twee gebouwen voor elektriciteit.

### **Groen**

In dit gebied is het van belang dat er voldoende open groene ruimte aanwezig is. De te behouden en aan te leggen groenvoorzieningen die met name bedoeld zijn voor verhoging van de ruimtelijk kwaliteit van de omgeving en voor de opvang van hemelwater, zijn bestemd als 'Groen'.

Groen- en waterbestemmingen grenzen vrijwel overal aan elkaar. Beide bestemmingen zijn uitwisselbaar. De groenstructuren in het plangebied sluiten aan bij die van Sportstad. Binnen deze bestemming is het toegestaan paden en een brug te bouwen ten behoeve van het fietspad. Verder is het ook toegestaan parkeerplaatsen aan te leggen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De Nieuwburen is een straat met een beperkte verkeersfunctie in combinatie met een (openbare) verblijfsfunctie (parkeren, groen, en dergelijke). Daarom is de Nieuwburen bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Binnen deze bestemming is een fietspad vanaf Het Meer naar het Sportstad-gebied inbestemd. Omdat de ligging van het fietspad nog niet vast staat, is binnen deze bestemming ook groen en water toegestaan. Het nu inbestemde fietspad kan dan groen en/of water worden als de ligging anders wordt.

### **Water**

De waterbestemming heeft betrekking op het bestaande en het nieuw aan te leggen water. Het water behoort tot de Friese Boezem. Tegelijk heeft het water een belevingsfunctie en een ecologische functie. Het gemeentelijk beleid volgens het Waterplan Heerenveen (Visie 2002) is om deze drie functies te behouden en waar mogelijk te versterken.

Groen- en waterbestemmingen grenzen vrijwel overal aan elkaar. Beide bestemmingen zijn uitwisselbaar. Naast de functie van water is het binnen deze bestemming mogelijk om bruggen ten behoeve van het fietspad op te richten.

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op het te realiseren wooncomplex. Deze appartementengebouwen geven een invulling met een woonkwaliteit van centrum-stedelijk niveau aan de noordwestzijde van de boulevard van Sportstad. Het wonen hier benadrukt de relatie met het aangrenzende woongebied van de Vlinderbuurt.

Binnen dit plan wordt uitgegaan van de komst van 55 woningen. Omdat de markt niet geheel te voorspellen is, is in het bestemmingsplan enige rek aangehouden. Binnen het bouwvlak mogen derhalve maximaal 60 woningen worden gebouwd.

Binnen het bouwvlak worden verschillende gebouwen met verschillende bouwhoogtes gebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Binnen de bestemming mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Wel bestaat de mogelijkheid in pandige bergingen op te richten.

In de eerste bouwlaag van het wooncomplex wordt een parkeergarage aangelegd. De gemeentelijke norm voor het parkeren is in hoofdstuk 3 beschreven.

Bij de bestemming 'Wonen' geldt de regeling voor een bedrijf aan huis niet. Het is namelijk niet toegestaan naast de woning extra bebouwing op te richten, waar dergelijke beroepen vaak in worden uitgeoefend. Verder is deze locatie minder geschikt in verband met het geringe aantal parkeerplaatsen.

#### ***Leiding - Gas***

De bestemming 'Leiding - Gas' is, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor de gasleiding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas'. Om de gasleiding te beschermen is een omgevingsvergunning nodig voor werkzaamheden op en in de grond.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijk**

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

Beleidsmatig ligt de grondslag voor de ontwikkeling van de locatie van het wooncomplex Nieuwburen in het Structuurplan Heerenveen, de Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân, de Ontwikkelingsvisie Stadiongebied (voortontwerp), de reactienota betreffende de inspraak en het overleg betreffende de ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen.

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

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt heeft de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid geboden reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid dient mede betrekking te hebben op de economische uitvoerbaarheid. De kavels waarop het wooncomplex Nieuwburen is geprojecteerd, is opgenomen in de grondexploitatie Heerenveen Oost. De opbrengst van het plan past binnen de ramingen die aan deze exploitatie ten grondslag liggen. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **6. 3. Grondexploitatie**

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een wooncomplex. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente zal de kosten die zij maakt met betrekking tot de planontwikkeling verhalen door middel van de gronduitgifte. Omdat hiermee het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

## **7. OVERLEG EN INSPAAK**

Het voorontwerpbestemmingsplan Heerenveen - Wooncomplex Nieuwburen heeft het traject van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen.

### **7. 1. Overleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg toegezonden aan:

1. GS van Fryslân;
2. Het ministerie van VROM (inspectie Noord);
3. Het Wetterskip Fryslân.

GS van Fryslân en het ministerie van VROM gaven bij brief van 6 juli 2010 (GS) en email van 27 juli 2010 (VROM) te kennen dat het bestemmingsplan geen strijd oplevert met provinciale, respectievelijk rijksbelangen.

Wetterskip Fryslân reageerde bij brief van 13 september 2010. In de brief wordt het volgende naar voren gebracht:

Uit gegevens van het waterschap blijkt dat de bouw van het wooncomplex plaatsvindt binnen een beschermingszone boezemkaden. Binnen de beschermingszone van de waterkering mag normaliter niet worden gebouwd.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

De aanvrager van de bouwvergunning wordt erop geattendeerd dat een ontheffing nodig is.

Het bouwplan ligt tegen een hoofdwatgang aan. Deze hoofdwatgangen hebben een belangrijke af- en doorvoerfunctie binnen het stedelijk gebied. Voor het onderhoud van deze watgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied kan niet gebouwd worden. Uit de inrichtingsschets in het bestemmingsplan blijkt dat het wooncomplex nabij de hoofdwatgang wordt gerealiseerd. Wetterskip Fryslân wijst erop wijzen dat de obstakelvrije zone van 5 meter gehanteerd dient te worden.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

De afstand van het gebouw tot de hoofdwatgang bedraagt circa 10,00 meter.

Uit de inrichtingsschets blijkt dat in het plangebied een nieuwe watgang wordt gerealiseerd. Wetterskip Fryslân wijst erop dat voor deze wijziging in het watersysteem een watervergunning moet worden aangevraagd.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

Bij de civieltechnische voorbereiding wordt een watervergunning aangevraagd.



Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Toetsing vindt plaats op basis van het Bouwbesluit.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

Ook op dit punt moet voldaan worden aan toepasselijke eisen van het Bouwbesluit.

Bij de bouw van het gebouw en het aanleggen van verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verhardingen adviseert het Wetterskip Fryslân een drooglegging van 0,70 meter. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een vastpeil van -1,50 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,15 m NAP en de +0,60 m NAP. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

Het betreffende water vormt onderdeel van de Friese Boezem. Het waterpeil is variabel, met een gemiddeld peil van -1,50 m NAP. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn met het Wetterskip Fryslân afspraken gemaakt over de hoogte van de boezemkade en de ventilatie-openingen in de parkeerkelder. Deze afspraken hebben uitgangspunt gevormd voor het bouwplan.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan.

*Reactie Burgemeester en Wethouders:*

Hiermee wordt rekening gehouden.

## **7. 2. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni 2010 tot 2 september 2010 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 29 juni 2010 werd een inspraakbijeenkomst gehouden.

Naar aanleiding van hetgeen tijdens de inspraak naar voren werd gebracht, hebben Burgemeester en Wethouders een Antwoordnota inspraak (zie bijlage 15) opgesteld en toegezonden aan de insprekers.

De uitkomsten van de inspraak hebben geen gevolgen gehad voor de inhoud van het bestemmingsplan. Wel is, mede naar aanleiding van de inspraak, een discussie gestart met bewoners gericht op het herstraten en de herinrichting van het straatprofiel van de Nieuwburen en de Heideburen. Verder is aangegeven dat de gemeente voornemens is de helling van het zogenaamde Leidse bruggetje in de Nieuwburen te verlagen, zodat bruggetje minder als verkeersobstakel fungeert.

## 8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerenveen - Wooncomplex Nieuwburen' heeft met ingang van 10 juni 2011, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens deze procedure zijn er zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op twee punten aan te passen, namelijk:

- het vereiste van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden in de bestemming 'Leiding - Gas' (artikel 8 van de regels) wordt aangepast, in die zin dat waar is aangegeven dat alleen vergunning nodig is wanneer genoemde werken en werkzaamheden dieper gaan dan 0,30 meter, de zinsnede 'dieper dan 0,30 meter' vervalt';
- de tekst in paragraaf 4.1 van de toelichting over milieuzonering wordt aangepast naar aanleiding van het overleg met de Gasunie. Er is namelijk geen sprake van een gasdrukregel- en meetruimte, maar van een gasontvang- en verdeelstation, categorie D.

Omdat er een wijziging in de regels optreedt heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 november 2011 gewijzigd vastgesteld.

===