



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF13.20057

Datum collegebesluit: 3 september 2013
Agendapunt: 14

Portefeuillehouder:
De heer S. Siebenga

Behandelend ambtenaar:
de heer S.A. Doelman

Onderwerp:
bestemmingsplan Bontebok - Inbreidingslocatie zuivelfabriek

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Bontebok-Inbreidingslocatie zuivelfabriek' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNzuivelfabriekBK-VG01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen.
 2. Aan te geven dat voor dit elektronische bestemmingsplan als ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en zoals vervat in het bestand.
o_NL.IMRO.0074.BPNzuivelfabriekBK-VG01
-

Overwegingen

Bijgaand bieden wij u het bestemmingsplan 'Bontebok – inbreidingslocatie zuivelfabriek' ter vaststelling aan. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor het terrein van de voormalige zuivelfabriek in het dorp. De oude zuivelfabriek is rond 2005 gesloopt en sindsdien ligt het terrein grotendeels braak. Hoewel in juli 2006 door ons een bouwvergunning is verleend voor de bouw van vier woningen, is er uiteindelijk slechts één woning gebouwd. De andere woningen zijn tot op heden niet verkocht. Onderhavig bestemmingsplan bevat een planologische regeling voor het nog onbebouwde deel van het terrein en is een vertaling van de reeds verleende bouwvergunning uit 2006. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt het hier nog geldende bestemmingsplan 'Bontebok', vastgesteld op 22 maart 1982.

2. Uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan, dat vanaf 16 december 2011 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, was een direct bouwrecht opgenomen voor negen woningen. Dit ontwerp-bestemmingsplan was gebaseerd op een uitgewerkt plan van een bouwbedrijf uit St Nicolaasga, waarmee wij konden instemmen. Daarbij werd er van uit gegaan dat met het bouwbedrijf overeenstemming kon worden bereikt over een aantal zaken. Deze zouden in een aparte overeenkomst worden opgenomen. Daarin zou dan onder andere de afspraak worden opgenomen dat het bouwbedrijf de gemeente zou compenseren voor de door de gemeente te maken kosten, zoals de aansluiting op de openbare weg, de riolering en de plankosten.

Deze overeenstemming werd niet meer bereikt, aangezien het bouwbedrijf failliet werd verklaard. Daarmee zien wij vooralsnog geen mogelijkheden meer om voor het bouwen van negen woningen een direct bouwrecht op te nemen. Dat zou namelijk inhouden dat de gemeente niet gecompenseerd behoeft te worden voor de kosten die gemaakt moeten worden. Tegelijkertijd vinden wij het wenselijk om ook voor dit gebied te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan. Zoals aangegeven dateert het geldende bestemmingsplan uit 1982 en voorziet dat plan voor dit perceel in een bedrijfsbestemming.

Wij stellen daarom voor om voor de inhoud van het vast te stellen bestemmingsplan terug te vallen op de eerdere verleende bouwvergunning. Het bestemmingsplan gaat daarom uit van de bouw van ten hoogste 3 woningen. Het betreft gaat om vrijstaande woningen, uitgevoerd in één bouwlaag met een kap en met een maximale goothoogte van 4 meter. Deze woningen liggen met de voorgevel langs de Hogeveensweg en met de nok daar haaks op.

Een verdere verdichting, waarbij meer woningen worden gebouwd, is echter niet op voorhand uitgesloten. Daarbij wordt er niet alleen langs de Hogeveensweg gebouwd, maar ook op het deel van het perceel direct achter de woningen aan de Grift. Deze woningen kunnen dan via een insteekweg vanaf de Hogeveensweg worden ontsloten. Deze mogelijkheid is nu gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Daardoor kunnen wij eerst met een andere ontwikkelaar afspraken maken over het vergoeden van de door de gemeente te maken kosten, voordat we het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Bovendien moeten dan wel bepaalde stedenbouwkundige voorwaarden in acht worden genomen. Deze bebouwing moet een bijzonder karakter hebben en daarmee een meerwaarde hebben voor de locatie en het dorp. Het eerdere bouwplan voldeed daaraan. Deze voorwaarden zijn in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een concept-beeldkwaliteitsplan. Ook dat is een reden om deze optie niet als direct bouwrecht in het bestemmingsplan, maar daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan de hand van een concreet initiatief kan beoordeeld worden in hoeverre aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Daarbij is het totaal te bouwen woningen gelimiteerd op 9 stuks.

3. Procedure

Participatie en inspraak

In het kader van de toepassing van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (participatie) hebben wij in de herfst van 2010 een voorontwerp-bestemmingsplan 'Bontebok' ter inzage gelegd. Dit was een integrale herziening van het bestemmingsplan voor het hele dorp Bontebok. De inhoudelijke regeling voor het voorontwerp-bestemmingsplan kwam - voor wat betreft het terrein van de zuivelfabriek - overeen met de uitgangspunten van het bestemmingsplan wat wij nu aan u ter vaststelling hebben aangeboden. Een en ander is huis-aan-huis in het plangebied door middel van een nieuwsbrief aangekondigd. Daarbij is mededeling gedaan van de mogelijkheid om een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Naar aanleiding daarvan hebben wij één schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Tegelijkertijd hebben wij in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân alsmede het Wetterskip in de gelegenheid gesteld een overlegreactie kenbaar te maken. Voor de inhoud daarvan en ons antwoord daarop verwijzen wij kortheidshalve naar de opgestelde reactienota die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.

ontwerp-bestemmingsplan

Vervolgens hebben wij met ingang van 16 december 2011 het ontwerp-bestemmingsplan 'Bontebok-Zuivelfabriek' voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage

gelegd. In tegenstelling tot het voorontwerp-bestemmingsplan had dit ontwerp-bestemmingsplan alleen betrekking op terrein van de oude zuivelfabriek. Dat was noodzakelijk omdat wij vanwege de 'dereguleringsoperatie' besloten hadden om voorlopig alleen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen in procedure te brengen.

Een digitale versie van het bestemmingsplan is beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op zowel het gemeentehuis als in de Openbare Bibliotheek aan het burgemeester Kuperusplein. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 15 december 2011. Naar aanleiding daarvan zijn er geen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen.

Het bestemmingsplan voor het overige deel van Bontebok is inmiddels ook door u vastgesteld.

5. Ambtshalve wijzigingen

Zoals wij hierboven al hebben aangegeven, moet – door het terugbrengen van het direct bouwrecht tot drie woningen – het bestemmingsplan bij vaststelling hierop worden aangepast. Dat leidt tot een aantal aanpassingen in zowel de verbeelding als de regels.

verbeelding

Voor de verbeelding betekent dit o.a. dat de beide bestemmingen 'Groen' en 'verkeer-verblijf' vervallen en worden vervangen door de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Bedrijf-Nutsdoeleinden' verschuift naar de gronden ter plaatse van het bestaande trafogebouw en de drie individuele bouwvlakken langs de Hogeveensweg worden vervangen door één langgerekt bouwvlak waarin ten hoogste 3 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

regels

Ook de inhoud van de regels wordt hierop aangepast. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar de bijlage bij het ontwerp-raadsbesluit.

Vervolgproces

Voor zover u ons voorstel overneemt, zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij tegelijkertijd met het indienen van het beroep aan de Raad van State wordt gevraagd een voorlopige voorziening te treffen

Millenniumparagraaf

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de millenniumdoelstellingen, omdat het voorziet in het vastleggen van een al verleende bouwvergunning.

Ter inzage liggende stukken:

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

de heer F.H. Perdok



de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan





Gemeenteraad

Onderwerp: bestemmingsplan Bontebok-Inbreidingslocatie
zuivelfabriek
Registratienummer: GF13.20057

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 september 2013;

overwegende dat;

- dat het wenselijk is om voor het terrein van de voormalige zuivelfabriek in Bontebok een (nieuw) bestemmingsplan op te stellen
- dat een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan daartoe met ingang van 16 december 2011 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, daarvan mededeling is gedaan en waarbij eveneens melding is gedaan van de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken;
- dat naar aanleiding daarvan geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat het nodig is om het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen;
- dat met in achtname van de voorafgaande overwegingen thans kan worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Bontebok-Inbreidingslocatie zuivelfabriek' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNzuivelfabriekBK-VG01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan met inachtnaam van de in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage aangewezen wijzigingen
2. Aan te geven dat voor dit elektronische bestemmingsplan als ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en zoals vervat in het bestand *o_NL.IMRO.0074.BPNzuivelfabriekBK-VG01*.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 oktober 2013.

De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

Wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht bij de vaststelling
(volgens de artikelnummering van het digitale bestemmingsplan)

A. Verbeelding

De verbeelding wordt vervangen door de verbeelding zoals aangegeven op de bijlage

B. Regels

In de regels worden de volgende aanpassingen aangebracht:

I. artikel 1

De volgende definitiebepalingen vervallen:

aanduidingsgrens, aangebouwd bijgebouw, aan- of uitbouw, bestemmingsvlak, bewoning van een vrijstaand bijgebouw, bijgebouw, horecabedrijf en/of -instelling, kampeermiddel, kantoor, kap, standplaats, vrijstaand bijgebouw,

De volgende definitiebepalingen worden toegevoegd:

bijbehorende bouwwerk,

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

bouwperceel,

een aaneengesloten stuk grond, waaop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

geluidszoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies als ook zaalverhuur, (een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie) met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

huishouding

een zelfstandig persoon, dan wel samenwonend persoon of personen, die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals keuken, sanitair en entree, én tussen wie een zekere mate van verbondenheid bestaat;

openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer

risicovolle inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

voorgevel

de gevel van een woning die parallel ligt of het meest parallel ligt met de straat waaraan de woning is genummerd en/of waaraan de hoofdontsluiting van de woning is gelegen;

voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder

vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

artikelen 4 en 5

de artikel 4 en 5 vervallen

artikel 6

artikel 6 wordt vernummerd in artikel 4 waarbij dit artikel komt te luiden als volgt:

Artikel 4: Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;

d. water;

met de daarbij behorende:

e. tuinen, erven en terreinen;

f. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van de in lid 4.1, onder a, genoemde woonhuizen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;

b. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;

c. per bouwvlak wordt ten hoogste één dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;

d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;

e. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;

f. een hoofdgebouw wordt niet van een lessenaardak voorzien;

4.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd:

b. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m²;

- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60°.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- b. het gebruik van een wooneenheid en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruiken van een bouwperceel voor meer dan één wooneenheid.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 14.4 sub a en toestaan dat een wooneenheid wordt gebruikt voor recreatieve bewoning in het kader van logiesverstrekking, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten die hiervoor worden gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie.
- b. het bepaalde in lid 14.4, sub c en toestaan dat een bouwperceel wordt gebruikt voor meer dan één wooneenheid, mits:
 - 1. de bewoning van de extra wooneenheid uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. de oppervlakte van de extra wooneenheid ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;

artikelen 7 tot en met 9

artikel 7 wordt vernummerd in artikel 5, artikel 8 wordt vernummerd in artikel 6, waarbij bovendien toegevoegd de onderstaande onderdelen 6.1 en 6.3.

6.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

6.3 Overschrijding goothoogte en dakhelling

De bouwregels aangaande de maximale goothoogte alsmede de minimale dakhelling mogen uitsluitend worden overschreden door:

- ondergeschikte onderdelen op het dakvlak, zoals dakkapellen en dakopbouwen;

De artikel 9 worden vernummerd in artikelen 7

Artikel 10 wordt vernummerd in artikel 8 en vervangen door de volgende tekst:

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

8.1. Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht, in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages,
- b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:
 - de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer bedraagt dan 10 m² per plaatselijke verhoging;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 3. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte bedraagt van het betreffende gebouw;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;

Na dit artikel 8 wordt een nieuw artikel 9 ingevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen in die zin dat:

- de vorm en de ligging van het bouwvlak wordt gewijzigd en al niet wordt opgedeeld in meerdere bouwvlakken/ of de bestemming van de gronden wordt gewijzigd van 'Bedrijf-nutsdoeleinden' in 'Wonen', en van 'Wonen' in 'Bedrijf-nutsdoeleinden' (met het oog op het kunnen verplaatsen van de

bestaande nutsvoorziening in het plangebied), alsmede de bestemming van de gronden wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Groen' en/of 'Verkeer-verblijf' met inbegrip van het toekennen van een bouwvlak, mits:

1. het gezamenlijk aantal woningen ten hoogste acht bedraagt;
2. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf-nutsdoeleinden' ten na wijziging ten hoogste 125% bedraagt van de bestaande oppervlakte van het bestemmingsvlak
3. alvorens de wijziging wordt toegepast de beheerder van de nutsvoorziening in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze hierover kenbaar te maken
4. de wijziging dient plaats te vinden met in acht neming van het bepaalde in bijlage 2
5. voor het overige na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in de artikelen 3, 4 en/of de artikelen 1 en/of 2 van bijlage 3 van overeenkomstige toepassing is
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;

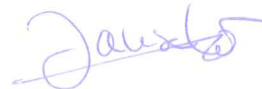
Artikelen 11 en 12

De artikelen 11 en 12 worden vernummerd in 10 respectievelijk 11

Bijlagen bij de regels

Na bijlage 1 worden ingevoegd de nieuwe bijlagen 2 en 3, zoals deze luiden als volgt:

behoort bij besluit van de
Gemeenteraad van Heerenveen
van 14 oktober 2013



de griffier

Bijlage 2

Randvoorwaarden en aandachtspunten
toepassing wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9

Randvoorwaarden en aandachtspunten toepassing wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9

- maximaal negen woningen, in een gedifferentieerd aanbod;
- woningen in één laag met kap;
- langs de Hoogeveensweg (westzijde plan) in principe individuele woningen vrijstaand of vrijstaand geschakeld via garage;
- binnengebied (oostzijde) halfvrijstaand of drie-onder- één-kap, eventueel één vrijstaand. Deze woningen liggen aan een gezamenlijk erf. Referentie aan boerderijachtige opzet, ook tot uiting komend in sterke samenhang van de gebouwen hier: bijvoorbeeld schuurachtige uitstraling;
- wanneer hier twee keer halfvrijstaand komt wordt de kap doorgetrokken boven de garages in het midden, waardoor ogenschijnlijk één volume ontstaat. Samen met een goede inrichting van het erf (informeel, geen parkeren strikt aanduiden, kleine of geen voortuintjes, binding via bijvoorbeeld een haag); ontstaat een bijzonder element midden in het dorp.

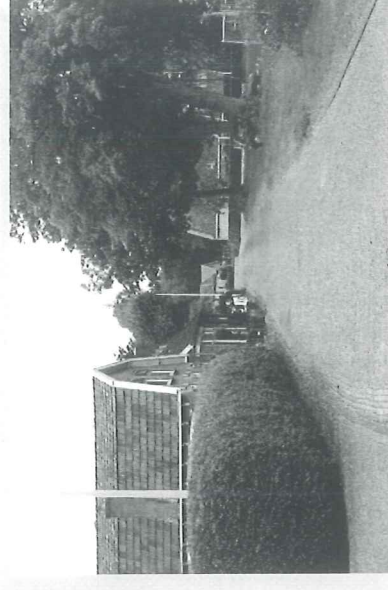
e.e.a. zoals nader uitgewerkt in bijgaand concept-beeldkwaliteitsplan.

BEELDKWALITEITPLAN

Bontebok

Terrein voormalige Melkfabriek

Concept 24-10-2011



Inleiding

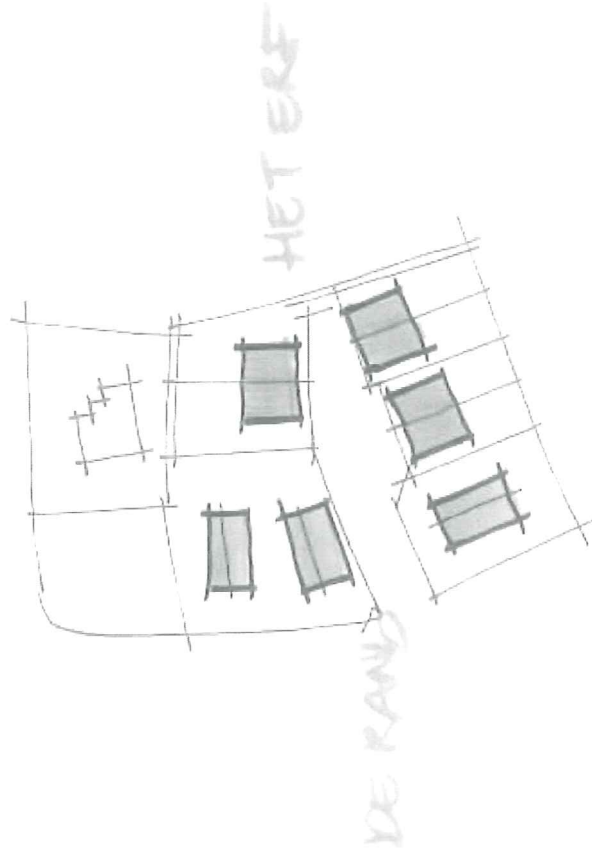
Op het terrein van de voormalige melkfabriek te Bontebok zouden 4 ruime kavels met vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Eén van de woningen is gerealiseerd, maar de andere 3 kavels zijn voornamelijk niet verkocht. Inmiddels is een studie verricht naar verdichting van de locatie: kleinere kavels en meer woningen, waardoor een betere aansluiting op de vraag uit de markt gerealiseerd kan worden. Verdichting van de locatie betekent het bebouwen van het 'achterterrein'. De studie heeft aangetoond dat dit mogelijk is, maar wel onder strikte voorwaarden. Het bebouwen van het 'achterterrein' moet een bijzonder karakter hebben en daarmee een toegevoegde waarde voor de locatie en het dorp.



Situering plangebied: in het hart van Bontebok

Beleidsintentie

Uitgangspunt is een duidelijk onderscheid tussen de woningen langs de Hoogeveenseweg (de rand) en het binnengebied (het erf), waarbij de opzet van de woningen in principe aansluit op de karakteristiek van het dorp: een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met een zadeldak. Door verschillen in bijvoorbeeld de gevelbehandeling en materiaalgebruik komt het onderscheid tussen de woningen in de rand en op het erf tot uiting. De rand wordt ingevuld met woningen met een sterk individueel karakter, passend bij de 'lintbebouwing' van de Hoogeveenseweg. Deze woningen kennen een strakke detaillering (afwerking dakrand zonder overstek; doorgemetselde gevel of strakke hoek). De woningen aan het erf vertonen juist een onderlinge sterke samenhang. De opzet verwijst naar een boerderijerf waarbij de vormgeving van de woningen een schuurachtige uitstraling vertoont: met in ieder geval een (groot) dakoverstek. De kap is beeldbepalend (toevoegingen aan de kap zijn ondergeschikt. De samenhang wordt gezocht in de toepassing van het hetzelfde (of vergelijkbaar) materiaal- en kleurgebruik. Er is sprake van subtiele verschillen in de hoofdvorm (al dan niet door toevoegingen zoals dakkapellen of aanbouwen), waardoor in principe een variatie aan bouwvolumes ontstaat (niet 3 identieke volumes), maar wel met een sterke samenhang. De erfachtige uitstraling wordt ondersteund door de informele inrichting van het openbaar gebied.



Welstandscriteria

Gebied 1: de rand

Plaatsing

- enigszins verspringend ten opzichte van elkaar
- haaks op de weg of evenwijdig aan de weg

Hoofdvorm

- 1 bouwlaag met zadeldak,
- maximale goothoogte 4 m,
- maximale bouwhoogte 10 m,
- dakhelling tussen 30 en 60 graden

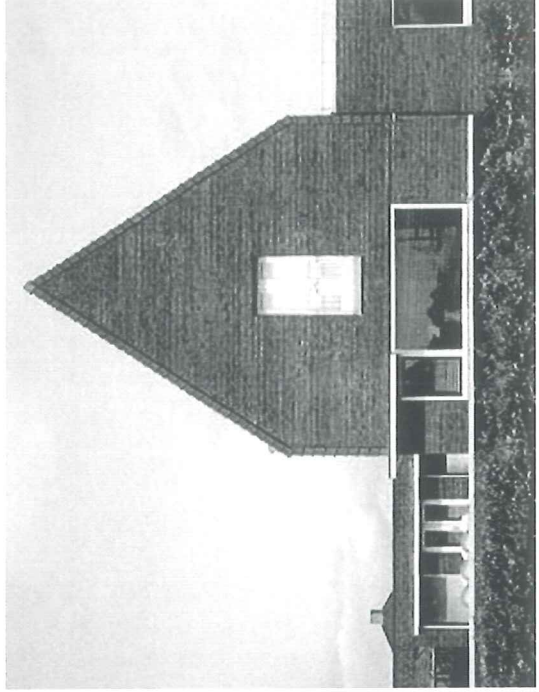
Aanzichten

- Individuele uitstraling
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties tweezijdige oriëntatie
- Verticale geleiding (verticale openingen)

Opmaak

- Strakke detaillering (bijvoorbeeld doorgemetselde gevel, verholen goot, etc, in ieder geval geen overstek) waardoor een eigentijdse uitstraling ontstaat
- Materiaalgebruik gevels hoofdzakelijk (roodbruine) baksteen in midden tot donkere kleurtoon
- Materiaalgebruik daken: keramische dakpan in rood of antraciet in midden of donkere kleurtoon
- incidenteel is afwijkend kleur- en materiaalgebruik mogelijk (bijvoorbeeld één woning in afwijkende steen/kleur)

Referentiebeelden Gebied 1: de rand



Gebied 2: het erf

Plaatsing

- Losse / informele plaatsing op het erf (bijvoorbeeld onderling verspringend / enigszins gedraaid)

Hoofdvorm

- 1 bouwlaag met zadeldak; de kap is beeldbepalend door overstekken en waar mogelijk een lage gootlijn; toevoegingen aan de kap zijn ondergeschikt
- maximale goothoogte 4 m
- maximale bouwhoogte 10m
- dakhelling tussen 30 en 60 graden
- Toevoegingen aan de hoofdvorm zoals aanbouw en of dakkapel maken deel uit van het totaalconcept en geven een variatie tussen de bouwvolumes onderling

Aanzichten

- Samenhang binnen het totale erf, individueel subtiële verschillen
- Oriëntatie op de openbare ruimte
- Verticale geleiding (verticale openingen)

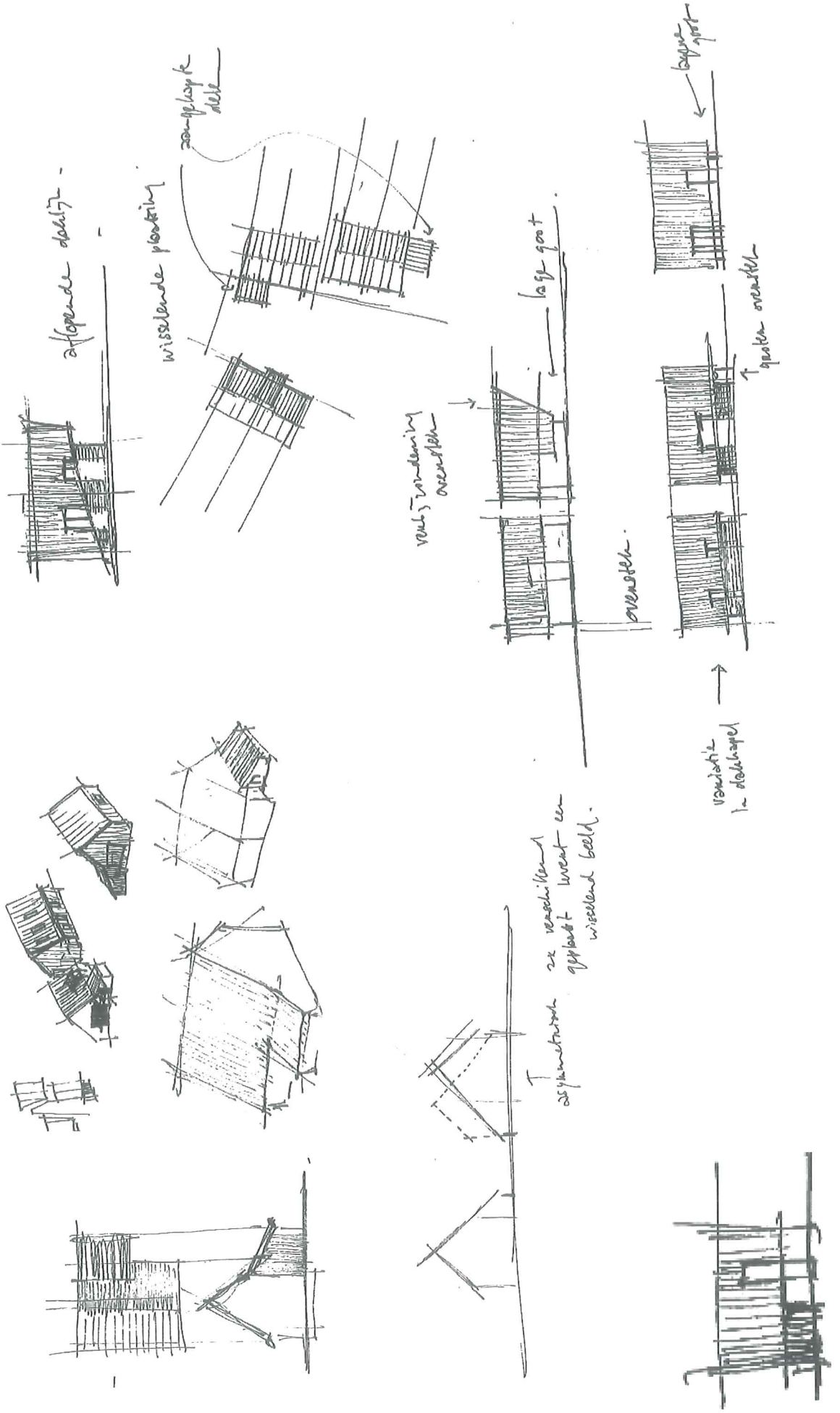
Opmaak

- Materiaalgebruik gevels hoofdzakelijk (roodbruine of antraciet) baksteen en/of hout in donkere kleurtoon
- Materiaalgebruik daken: keramische dakpan in rood of antraciet in midden of donkere kleurtoon

Referentiebeelden Gebied 2: het erf



Inspiratie 'het erf'



bijlage 3

**Artikelen toe te passen met de
toepassing van de
wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9 van
de regels van het plan**

Artikelen toe te passen met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9 van de regels van het plan

Artikel 1: Groen

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting en bebossing;
 - b. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, bermen, groenstroken en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
 - e. sloten en bermen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken.

1.2 Bouwregels

1.2.1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

1.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m.

1.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een

- goede woonsituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken

Artikel 2: Verkeer-Verblijf

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. met de daarbij behorende:
parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken.

2.2 Bouwregels

2.2.1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- op of in deze gronden worden geen gebouwen of overkappingen gebouwd.

2.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5 m.

2.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

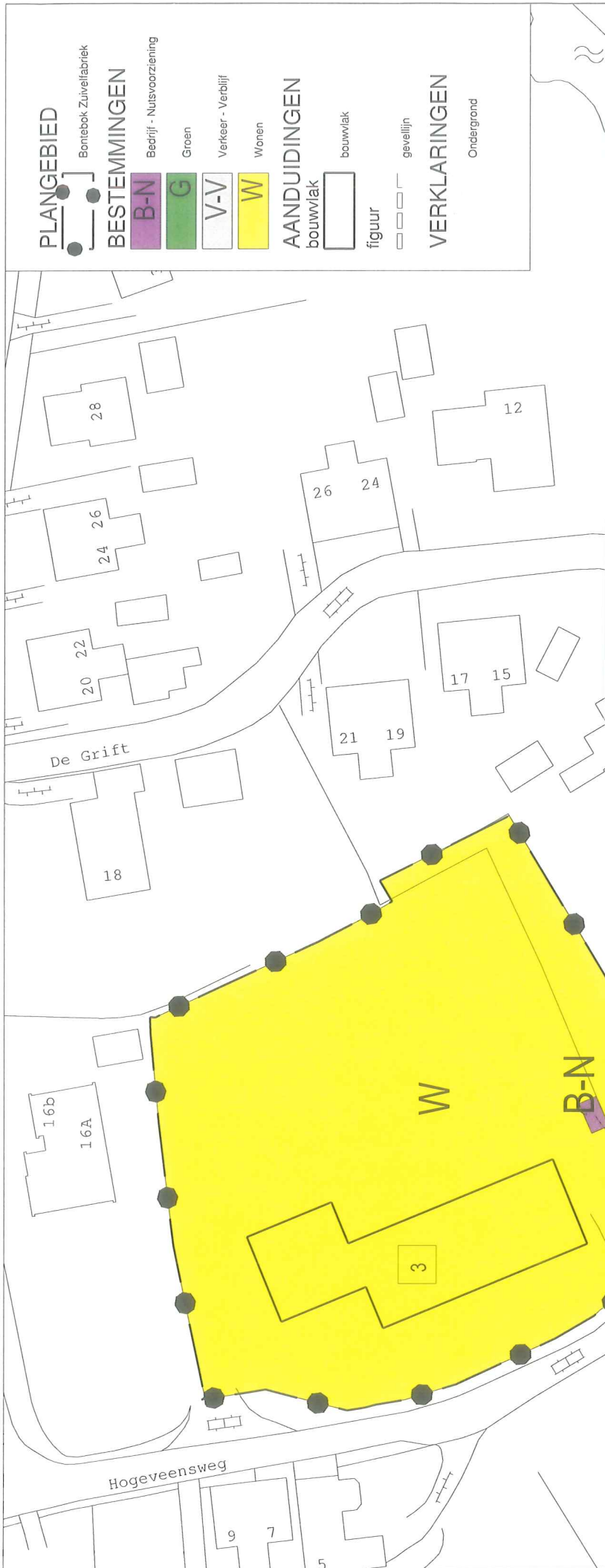
- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken

2.4 Specifieke gebruiksregel


Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor een verkooppunt van motorbrandstoffen.



Gemeente Heerenveen

zuivelfabriek Bontebok ontwerp




 GEMEENTE HEERENVEEN	
Tekenaar:	E. Kemerink
Schaal:	1 : 500
Formaat:	A3
Datum:	20-08-2013
Bladnr:	blad 1 van 1
Plannr.: NL.IMRO.0074.BPNzuivelfabriekBK-VG01	

PLANGEBIED
Bontebok Zuivelfabriek


BESTEMMINGEN

- B-N** Bedrijf - Nuisvoorziening
- G** Groen
- V-V** Verkeer - Verblijf
- W** Wonen

AANDUIDINGEN

-  bouwvlak
-  figuur
-  gevellijn

VERKLARINGEN

-  Ondergrond