

Correctieve herziening van het bestemmingsplan Heerenveen-Noord





Correctieve herziening van het bestemmingsplan Heerenveen-Noord

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
2	INHOUD VAN HET PLAN	6
2.1	Uhlweg 5 Heerenveen	6
2.2	Van Maasdijkstraat 20-22 Heerenveen	7
2.3	Stadionweg 11 Heerenveen	7
2.4	Herenwal 181/181a/182/183 en 183a te Heerenveen	8
2.5	Thiafweg 44 te Heerenveen	9
2.6	Correctie regels	9
3	OMGEVINGSASPECTEN	10
4	JURIDISCHE TOELICHTING	11

REGELS

VERBEELDING (BESTAANDE UIT 4 KAARTBLADEN)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

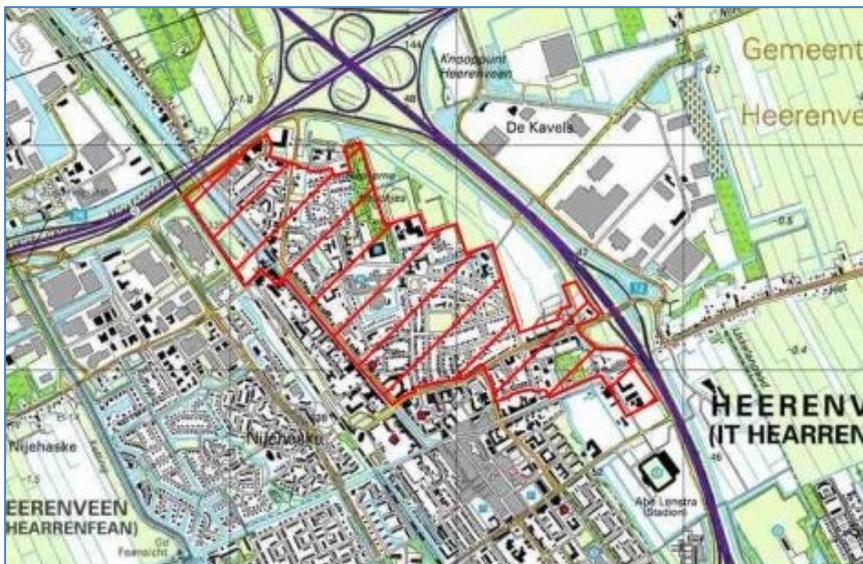
Op 10 april 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vervolgens eind juli 2017 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kwam naar voren dat de inhoud van het bestemmingsplan op onderdelen verbetering en correctie behoeft. Het betreft enerzijds de toegekende bestemming en de daaraan verbonden gebruiksmogelijkheden van enkele percelen en redactionele onvolkomenheden in de regels anderzijds.

Deze verbeteringen en correcties worden door middel van onderhavige correctieve herziening in het vastgestelde bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' verwerkt.

1.2 Plangebied

Deze herziening voorziet in het aanpassen van de verbeelding en van de regels. De wijzigingen van de verbeelding gelden alleen voor de betrokken percelen. De correcties in de regels gelden voor het hele gebied van het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord'. Het plangebied van deze correctieve herziening is dus gelijk aan dat van het oorspronkelijke bestemmingsplan, zoals dat hieronder in afbeelding 1 is aangegeven



Afbeelding 1. plangebied

2 INHOUD VAN HET PLAN

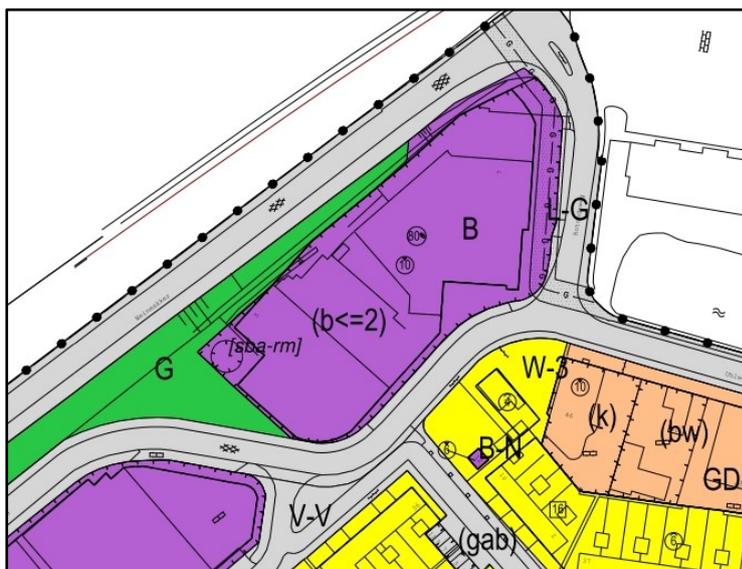
De aanpassingen waar deze correctieve herziening in voorziet, worden hieronder kort toegelicht.

2.1 Uhlweg 5 Heerenveen

Op het adres Uhlweg 5 te Heerenveen is een (kleinschalige) meubelmakerij gevestigd. Gekoppeld aan deze meubelmakerij wordt ook een spuitinrichting in stand gehouden. Uitgaande van de aanbevelingen in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'¹, moet dit bedrijf worden aangemerkt als een bedrijf van categorie 3.1. In het vastgestelde bestemmingsplan (*afbeelding 1*) zijn ter plekke echter alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan.

Daarmee is het bestaande bedrijf op een onjuiste wijze in het bestemmingsplan verwerkt. Dat is niet in overeenstemming met de doelstelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is juist gericht was op het consolideren van de bestaande situatie.

Ten opzichte van het oude bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" uit 1995, houdt het nieuwe bestemmingsplan ter plekke van de bedrijven aan de Uhlweg ook anderszins een beperking van de gebruiksmogelijkheden in. Het oude bestemmingsplan stond namelijk ook andere bedrijven toe in categorie 3. In de nieuwe bedrijvenindeling vallen deze bedrijven in categorie 3.1 en 3.2. In het nieuwe plan zijn alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan, omdat de afstand ten opzichte van de naastgelegen woningen te gering is om ook bedrijven in categorie 3 en hoger toe te staan. Dit argument gaat volgens een recente uitspraak van de Raad van State niet op. Daarom voorziet deze herziening er in om voor het gehele bedrijventerrein langs de Uhlweg in algemene zin bedrijven in categorie 3.1 toe te staan.



Afbeelding 1 Uitsnede plankaart Heerenveen-Noord ter hoogte van Uhlweg 5

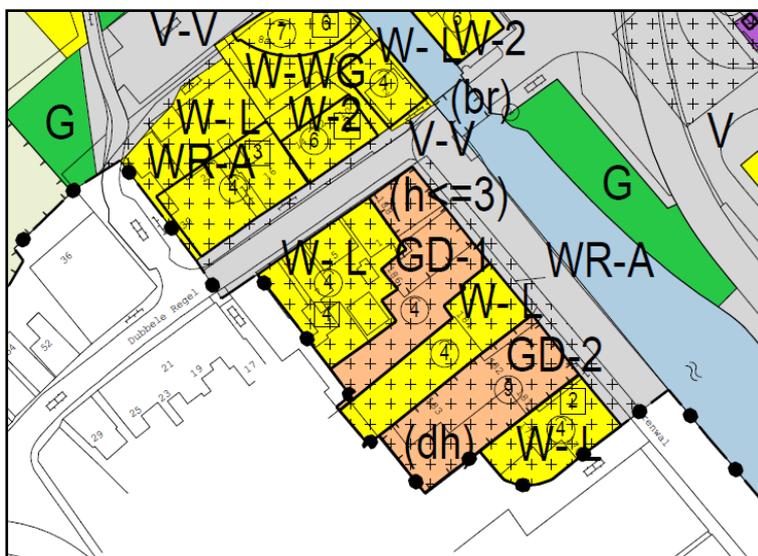
¹ Brochure Bedrijven en Milieuzonering, uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Den Haag, september 1993.



Afbeelding 3 Uitsnede plankaart Stadionweg 11 Heerenveen

2.4 Herenwal 181/181a/182/183 en 183a te Heerenveen

Het perceel met de huisnummers Herenwal 181-183a te Heerenveen is één kadastraal perceel waarop een gebouw staat waarin voorheen meerdere functies werden uitgeoefend. In het geldende bestemmingsplan is het pand bestemd als 'Gemengd-2' met de aanduiding 'detailhandel' (afbeelding 4). Het gebruiken van het pand voor bewoning is niet toegestaan.



Afbeelding 4 Herenwal 181 – 183a

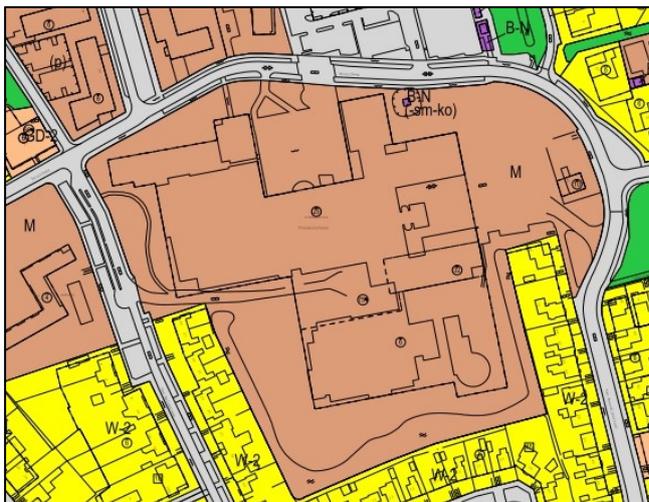
Op 16 december 2013 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een winkelpand en een restaurant met 2 bovenwoningen in een winkelpand en restaurant met 3 bovenwoningen. Op grond hiervan moet worden geconstateerd dat de bestemming die het vastgestelde bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' aan het perceel heeft toegekend niet de conform de bestaande situatie is. Dat is niet in overeenstemming met de doelstelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is juist gericht was op het consolideren van de bestaande situatie. In de voorliggende correctieve herziening wordt het bestemmingsplan daarom

aangepast. Deze aanpassing bestaat er uit dat de bestemming ter plekke wordt gewijzigd naar 'Gemengd-1' waarbij bovendien drie wooneenheden zijn toegestaan.

2.5 Thialfweg 44 te Heerenveen

Op het adres Thialfweg 44 is een ziekenhuis gevestigd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijze van het ziekenhuis, de maximale bouwhoogten aangepast. De aanvankelijk bouwhoogte in het ontwerp-bestemmingsplan was niet overeenkomstig de bestaande situatie. Bij de vaststelling is daarom een andere regeling van de bouwhoogte in het bestemmingsplan opgenomen. Al naar gelang de plaats binnen het bouwvlak, bedraagt deze 6, 25 of 32 meter (*afbeelding 5*).

Ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan is er een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend voor het uitbreiden van het ziekenhuis. Deze aanvraag was in overeenstemming met het ontwerp-bestemmingsplan, maar als gevolg van de gewijzigde vaststelling was de aanvraag niet in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan. Ten onrechte is de verleende omgevingsvergunning niet in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt. In de voorliggende correctieve herziening wordt de verleende omgevingsvergunning alsnog in het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' verwerkt.



Afbeelding 5 Uitsnede plankaart ter hoogte van het ziekenhuis

2.6 Correctie regels

Behalve deze aanpassingen voorziet deze correctieve herziening ook in een aantal verbeteringen van de regels die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord'. Deze verbeteringen betreffen het herstellen van verkeerde verwijzingen in de regels en het optimaliseren van de relatie tussen de regels enerzijds en de verbeelding (kaart) anderzijds.

3 OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' is geconstateerd dat de bestaande bedrijvigheid in het plangebied Heerenveen-Noord twee 'gezichten' heeft. Eén daarvan ligt langs de noordelijke rand van het plangebied (Uhlweg en omgeving). Deze zone ligt tussen de woonbebouwing en Rijksweg 7. Hier is sprake van een harde scheiding tussen woningen en bedrijvigheid. De afstand tussen woningen en bedrijven bedraagt minimaal 25 meter. Om een goed woon- en leefklimaat in het aangrenzende woongebied te behouden, kunnen daarom alleen lichtere bedrijven worden toegestaan. Om een goede selectie te kunnen maken, is aansluiting gezocht bij de aanbevelingen uit de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Gelet op de minimale afstand van 25 meter, zijn in het vastgestelde bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" alleen bedrijven toegestaan, welke zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2 uit deze brochure.

Zoals in paragraaf 2.1 al is geconstateerd, zijn daarmee de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ten onrechte beperkt. Dat is reden om deze beperking in de voorliggende partiële herziening ongedaan te maken. Ten opzichte van de situatie van voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" betekent dit echter geen verslechtering. Voorheen waren bedrijven die nu alsnog mogelijk worden gemaakt, qua milieuzwaarte ook al toegestaan.

4 JURIDISCHE TOELICHTING

Deze herziening is opgezet als correctieve herziening. Dat wil zeggen dat de herziening voorziet in een aanpassing van een al vastgesteld bestemmingsplan. De correctieve herziening heeft geen zelfstandige betekenis als toetsingskader en zal altijd geraadpleegd moeten worden in combinatie met het eerder vastgestelde bestemmingsplan Heerenveen-Noord.

Inhoudelijk voorziet deze herziening in een aanpassing van de verbeelding voor de percelen alsmede in de aanpassing van de regels. De aanpassing van de verbeelding geldt alleen voor het aangegeven perceel. De aanpassing van de regels gelden voor het hele plangebied.

De regels van deze partiële herziening bestaan uit twee artikelen. In artikel I worden de wijzigingen in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan benoemd. Dit artikel is onderverdeeld in 8 leden (A tot en met H), waarbij lid A de wijzigingen in artikel 1 aangeeft, lid B de wijzigingen in artikel 4, lid C de wijzigingen in artikel 7 enzovoorts.

Lid A (artikel 1)

Op grond van lid A wordt aan de lijst van begrippen (artikel 1) de term 'dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling' toegevoegd. Dat houdt verband met de voorgestelde wijzigingen in art 21.

Lid B (artikel 4)

In artikel 4 is lid 4.1, sub a, gewijzigd als gevolg van de wijziging van de toegelaten bedrijven langs de Uhlweg. De beperking dat hier alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten, is vervallen.

Verder is in lid 4.1, onder 4 is door toevoeging van het woord 'uitsluitend' benadrukt dat de in dit sublid aangegeven uitzondering alleen van toepassing ter plekke van de aanduiding. Dat sluit aan bij de systematiek van de regels.

In lid 4.4, sub b, onder 4 is een tekstuele correctie toegepast, zodat duidelijk is dat het gebruik ten behoeve van branchevreemde detailhandel dat meer omvat dan 10% van de verkoopvloeroppervlakte of meer dan 150m² als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Lid C (artikel 6)

De wijzigingen in artikel 6 hangen samen met de wijzigingen in de verbeelding voor het perceel Herenwal 182 c.s. Uit het samenstel van regels en verbeelding volgt dat expliciet dat ter plekke ten hoogste drie wooneenheden zijn toegestaan en verder dat het college bevoegd is om af te wijken van het bestemmingsplan om extra wooneenheden toe te staan. Aangezien de ter plaatse uitgeoefende detailhandel is vervallen, is deze aanduiding van de verbeelding verwijderd.

Lid D (artikel 7)

In lid 7.2.1, sub b is een regeling voor het bebouwingspercentage opgenomen. Dat is nodig omdat in een aantal bouwvlakken op de verbeelding een bebouwingspercentage is

opgenomen. In lid 7.4, sub c, onder 2 is een tekstuele correctie toegepast, zodat duidelijk is dat het gebruik ten behoeve van branchevreemde detailhandel dat meer omvat dan 10% van de verkoopvloeroppervlakte of meer dan 150m² als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Lid E (artikel 10)

Betreft een technische correctie van de aanhef van lid 10.2.2 van artikel 10. In de verwijzing is 'lid 10.1, sub b' vervangen door 'lid 10.1, sub c'.

Lid F (artikel 11)

In artikel 11, lid 11.2.1, sub a is een overbodig woord geschrapt.

Lid G (artikel 13)

In artikel 13, lid 13.2.1, sub c, is de verwijzing naar sub c gecorrigeerd. Dit sublid verwijst nu naar sub b. Sub d van hetzelfde lid is aangevuld met een stuk tekst, omdat er ook bouwvlakken voorkomen waarin geen bebouwingspercentage is opgenomen. In lid 13.4 is de verwijzing naar lid 13.2.1, sub e, gewijzigd in lid 13.2.1, sub d, aangezien lid 13.2.1, sub e niet voorkomt.

Lid H (artikel 20)

Deze aanpassing vloeit voort uit de wijziging van de verbeelding ter plaatse van Van Maasdijkstraat 20-22. Het samenstel van verbeelding en regels maakt duidelijk dat ter plekke een kantoor mag worden uitgeoefend.

Lid I (artikel 21)

In artikel 21.1, sub a is toegevoegd dat gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ook bestemd zijn voor een dienstverlenend bedrijf of instelling. Deze aanduiding komt wel voor op de verbeelding, maar was niet in de regels verwerkt. In de leden 21.4 en 21.6 is de verwijzing naar 21.2.2, sub c of sub d, respectievelijk 20.5, sub a, onder 2 gecorrigeerd in 21.2.2, sub b of sub c respectievelijk 21.5, sub a, onder 2.

Lid J (artikel 23)

In artikel 23.2.1, sub h wordt de verwijzing naar sub h gewijzigd in een verwijzing naar sub g. In lid 23.2.1 is een nieuw sublid i. ingevoegd. Dit is noodzakelijk met het oog op het op de verbeelding ook voorkomen van de maatvoeringsaanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte (°). De bestaande subleden i. en j. zijn als gevolg daarvan vernummerd.

In lid 23.2.2, aanhef, is de verwijzing naar lid 23.1, sub b vervangen door een verwijzing naar lid 23.1, sub d en in lid 23.2.3, aanhef, is de verwijzing naar lid 23.1, sub f vervangen door een verwijzing naar lid 23.1, sub h.

Lid K (bijlage 2 bij de regels)

In de Staat van Bedrijven, opgenomen in bijlage 2 bij de regels, wordt een aantal bedrijven toegevoegd. Deze staan wel in de VNG-brochure, maar waren niet in de Staat van Bedrijven opgenomen.

Artikel II bevat een regeling over hoe deze regels kunnen worden aangehaald.