bestemmingsplan

Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)

Heerenveen

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	22-11-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0074.20220354-OW01
PROJECT	
PROJECTLEIDER	G. van Halteren - Mager
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20220354
AUTEUR	M. Hooftman
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plan**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Nieuwe situatie	11
2.3	Verkeer en parkeren	13
2.4	Behoefte	17
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**24**
4.1	Mer-beoordeling	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Geluid (wegverkeerslawaai)	26
4.4	Water	27
4.5	Bodem	30
4.6	Archeologie	31
4.7	Cultuurhistorie	33
4.8	Ecologie	33
4.9	Externe veiligheid	36
4.10	Luchtkwaliteit	39
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	40
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**41**
5.1	Inleiding	41
5.2	Algemeen	41
5.3	Toelichting op de bestemmingen	41

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **43**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
6.2 Economische uitvoerbaarheid 43

Bijlagen toelichting **45**

Bijlage 1 **Stedenbouwkundig plan** **47**
Bijlage 2 **Vorm vrije mer-beoordeling** **61**
Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeer** **63**
Bijlage 4 **Verkennend bodemonderzoek d.d. 13-02 2020** **153**
Bijlage 5 **Aanvraag watertoets** **279**
Bijlage 6 **Waterstructuurplan Royal Jongbloed Heerenveen** **293**
Bijlage 7 **Quickscan Wnb augustus 2020** **311**
Bijlage 8 **Nader onderzoek (Vleermuizen)** **341**
Bijlage 9 **Stikstofdepositie (memo en berekening)** **353**
Bijlage 10 **Advies externe veiligheid 8-10 2020** **365**
Bijlage 11 **Vooroverleg provincie Fryslân** **379**
Bijlage 12 **Advies Brandweer** **381**

Regels **388**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **389**
Artikel 1 Begrippen 389
Artikel 2 Wijze van meten 392

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **393**
Artikel 3 Groen 393
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 394
Artikel 5 Wonen - Woongebouw 395
Artikel 6 Leiding - Gas 396

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **398**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 398
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 399
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 400

Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	401
Artikel 11	Overige regels	402
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**403**
Artikel 12	Overgangsrecht	403
Artikel 13	Slotregel	404
Bijlagen regels		**405**
Bijlage 1	**Parkeernormen Heerenveen Overig**	**407**
Verbeelding		**413**

Toelichting

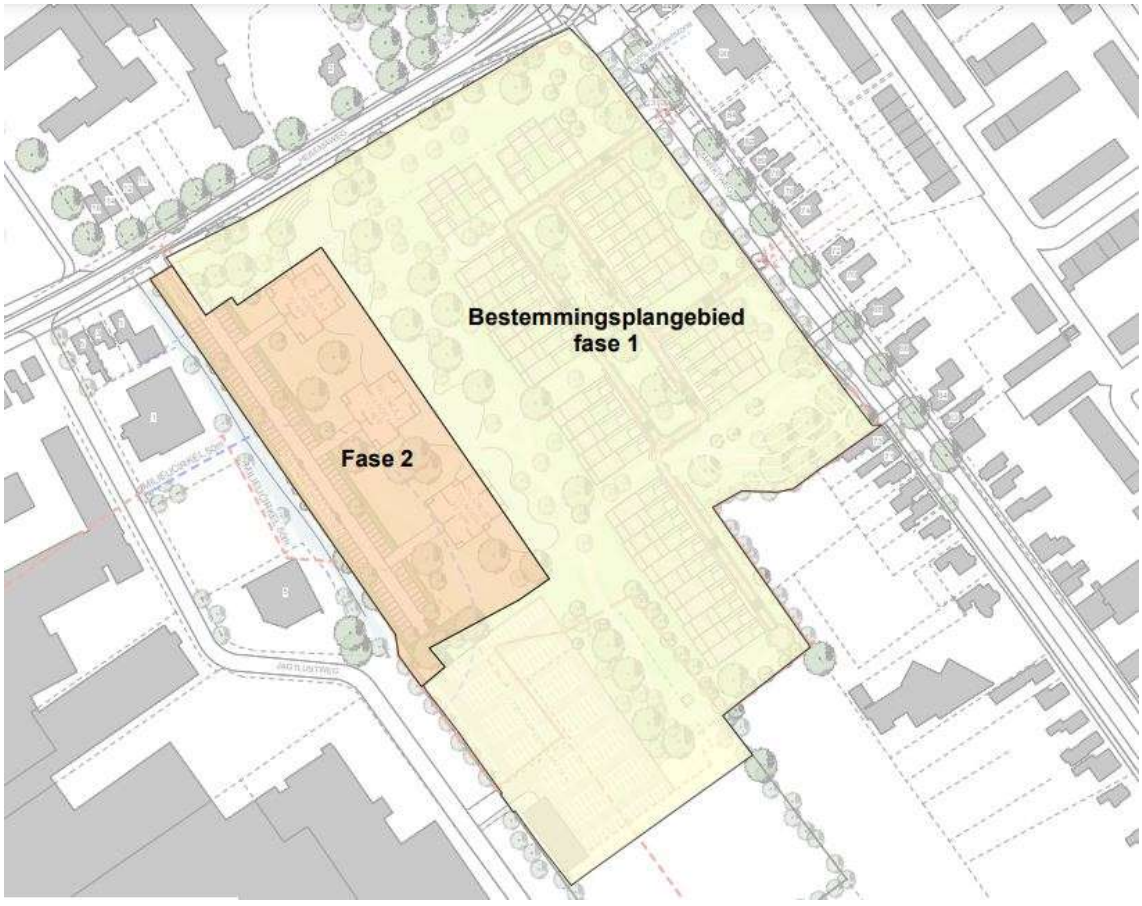
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1997 is Royal Jongbloed gevestigd aan de Marktweg 73A in Heerenveen. Dit gaat veranderen. Royal Jongbloed verplaatst haar bedrijfsactiviteiten naar elders binnen en buiten de gemeente. In 2020 waren er al plannen voor woningbouw in combinatie met nieuwbouw voor Jongbloed. Met het vertrek van Royal Jongbloed op deze locatie, zijn de plannen gewijzigd en komt er meer ruimte voor woningbouw.

Fase 1 betreft grondgebonden woningbouw met een gedifferentieerd aanbod van in totaal 41 woningen in een parkachtig gebied met veel water. Deze fase is al planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Heerenveen-Herinrichting Royal Jongbloed", vastgesteld op 10 juni 2021.

De planontwikkeling van fase 2 omvat de realisatie van 3 appartementencomplexen met in totaal 62 koopappartementen, waarvan 37 in het hoge segment en 25 in het middensegment. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de gewenste herontwikkeling (van fase 2 van het nieuwe woongebied) is geregeld.



Figuur: ligging plangebied fase 1 en fase 2, Royal Jongbloedlocatie

1.2 Ligging plangebied

De bedrijfslocatie van Royal Jongbloed ligt aan de rand van het bedrijventerrein Heerenveen - Zuid, in een overgangsgebied tussen het meer intensief ingevulde bedrijventerrein en het woongebied van Oudeschoot. De gehele locatie (fase 1 en 2) wordt globaal begrenst door de Heremaweg, de Marktweg en de Jagtlustweg. Het plangebied van dit bestemmingsplan (fase 2) betreft uitsluitend het zuidwestelijk deel van de voormalige bedrijfslocatie van Royal Jongbloed. De ligging van het plangebied is weergegeven in bijgaande figuur.



Figuur: Ligging en begrenzing plangebied fase 2

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Heerenveen - Zuid, dat is vastgesteld op 11 juni 2012. Het is hierin geheel bestemd als 'Bedrijf - 1'. Het volgnummer (1) betekent dat er in principe geen perifere detailhandel is toegestaan. In de bestemming is een zonering opgenomen ten aanzien van de toegestane bedrijfsvormen, in verband met de omliggende woningen. In het plangebied gaat het grotendeels om maximaal milieucategorie 2. Langs de zuidelijke rand geldt milieucategorie 3.2 als maximum. Royal Jongbloed, dat in milieucategorie 4.1 valt, is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij'. Op het perceel ligt een ruim bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen tot 15 meter hoog gebouwd kunnen worden. Het bestemmingsplan voorziet niet in een herontwikkeling tot woongebied.



Figuur: begrenzing plangebied fase 2 vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Heerenveen - Zuid

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft fase 2 van de tot woongebied te ontwikkelen Royal Jongbloed locatie. Het totale gebied (fase 1 en 2) ligt aan de rand van het bedrijventerrein Heerenveen - Zuid. Het sluit aan de noordoostzijde aan op het woonlint aan de Marktweg, behorende tot het dorp Oudeschoot en aan de noordwestzijde op de parkachtige 'landgoederenzone' die een uitloper van Oranjewoud in Heerenveen vormt. Het bedrijventerrein vormt de zuidelijke rand van Heerenveen en kent vanaf Heerenveen en Oudeschoot een oplopende categorisering van bedrijven. Dit betekent dat in het zuidelijk deel, aan de overzijde van de spoorlijn, zware bedrijvigheid uit categorie 4 mogelijk is en in het deel aan de noordzijde van de spoorlijn categorie 3 en grenzend aan de woongebied categorie 2.

De drukkerij van Royal Jongbloed is al sinds de beginjaren van 2000 op de locatie gevestigd. Dit vóór de vaststelling van het huidige bestemmingsplan. Het bedrijf vormt daarom een uitzondering op de hiervoor beschreven milieuzonering.

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein kan qua ruimtelijke structuur globaal in twee delen worden gesplitst, namelijk het intensief in gebruik zijnde deel ten westen van de Jagtlustweg en het meer extensieve deel ten noorden hiervan. In deze zone tussen de Jagtlustweg en de Marktweg, waar Royal Jongbloed zich bevindt, zijn nog veel kavels in gebruik als agrarisch grasland, terwijl ze al lange tijd als bedrijventerrein zijn bestemd. Dit heeft ten dele te maken met de beperktere ontwikkelingsmogelijkheden op deze kavels.

Royal Jongbloed heeft een grote bedrijfskavel van bijna 5 hectare, die is gelegen tussen de Marktweg, de Heremaweg en de Jagtlustweg. Het gebruik rondom het bedrijf is multifunctioneel. Aan de Marktweg staan vooral woonhuizen en zijn enkele centrumfuncties aanwezig. Aan de overzijde van de Heremaweg staan ook woonhuizen en is een woon-zorginstelling aanwezig. Aan de zuidwestzijde van het bedrijfsperceel ligt een lint met woonhuizen. Tussen de Jagtlustweg en het perceel van Jongbloed liggen nog twee bedrijfspercelen. Zuidelijk van de Jagtlustweg ligt het bedrijventerrein, waar meest prominent het terrein van Accell Group (Batavus) ligt. Het bedrijfsgebouw van Royal Jongbloed is gebouwd in 1961 en in de jaren '80 uitgebreid. Het gebouw heeft nu een oppervlakte van ruim 8.000 m^2.



Figuur: Ligging plangebied met luchtfoto huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

De locatie van Royal Jongbloed wordt in z'n geheel ontwikkeld voor woningbouw. Fase 1 betreft grondgebonden woningbouw met een gedifferentieerd aanbod van in totaal 41 woningen in een parkachtig gebied met veel water. Deze fase is al planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Heerenveen-Herinrichting Royal Jongbloed", vastgesteld op 10 juni 2021.

Fase twee betreft het zuidwestelijk gedeelte van de Jongbloedlocatie. Hier worden drie appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal 62 appartementen. De appartementenblokken bestaan uit 5 of 6 bouwlagen. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat de zichtlijnen uit fase 1 tussen de gebouwen door lopen en eindigen bij een bijzondere boom. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is gelijk. In stedenbouwkundig opzicht is hiermee een sterke samenhang tussen fase 1 en fase 2 gecreëerd. Ook de parkzone gelegen tussen fase 1 en 2 draagt bij aan de ruimtelijke samenhang van het gebied als geheel. Voor fase 2 is het parkeren langs de westzijde geplaatst in een lange zone, en wordt aan weerszijde begrensd door groenstroken. Deze groenstroken zorgen er voor dat de zichtlijnen uit het park eindigen op groen. Het 'blik' wordt aan het oog onttrokken. Het stedenbouwkundig plan inclusief referentiebeelden is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

Bijgaande figuren geven vervolgens weer:

- de stedenbouwkundige opzet van fase 2 in relatie tot het noordoostelijk deel (fase 1);
- de situering van de appartementenblokken van fase 2 in relatie tot de milieucontouren. (Zie hiervoor verder hoofdstuk 4, Omgevingsaspecten);
- de landschappelijke inpassing (15-11 2023)



Figuur: stedenbouwkundige opzet fase 2 in relatie tot het noordoostelijk deel (fase 1), inclusief landschappelijke inpassing (bron: TWA architecten/ Frans Beune, 15-11 2023)



Figuur : stedenbouwkundige opzet fase 2 in relatie tot de milieucontouren

(Bron: TWA architecten, situatie 8-11 2023)

2.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen 'Beleidskader Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020'. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie-381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. De ontwikkeling ligt in het gebied 'rest bebouwde kom' en heeft een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'.

Ligging plangebied

Gemotoriseerd verkeer

In de omgeving van het plangebied liggen de Heremaweg, de Marktweg en de Industrieweg. De Heremaweg, de Marktweg en de Industrieweg zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Fietsverkeer

Op de Heremaweg deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en liggen er aan weerszijden fietssuggestiestroken. Parallel aan de Marktweg en de Industrieweg ligt een vrijliggend fietspad.

Openbaar vervoer

Op circa 100 meter loopafstand van het plangebied ligt langs de Heremaweg de bushalte Heerenveen Thialf, waar enkele buslijnen halteren:

- Buslijn 17 halteert elk uur tussen Vlechtmuseum Noordwolde en Busstation Heerenveen;
- Buslijn 115 halteert elk uur tussen Station Assen en Busstation Heerenveen.



Figuur: Ligging plangebied

Beoogde ontwikkeling

De planontwikkeling omvat de realisatie van 3 appartementencomplexen met in totaal 62 koopappartementen, waarvan 37 in het hoge segment en 25 in het middensegment. Het is niet uitgesloten dat de appartementen in het middensegment ook eventueel huur kunnen worden. Dit zou dan gaan om het meest zuidelijk gelegen blok.

Verkeersgeneratie

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit voor de kengetalen het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de locatie 'rest bebouwde kom'. Verder geldt voor de locatie een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'. De verkeersgeneratie is bepaald voor een gemiddelde weekdag en een gemiddelde werkdag. De CROW-kentallen gaan uit van weekdagintensiteiten. De gemiddelde werkdagintensiteit is bepaald door gebruik te maken van een omrekenfactor 1,11 welke CROW-381 noemt voor woonfuncties.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 62 koopappartementen, waarvan 37 appartementen in het hoge segment en 25 appartementen in het middensegment.

Tabel 2.4.1 Verkeersgeneratie planontwikkeling

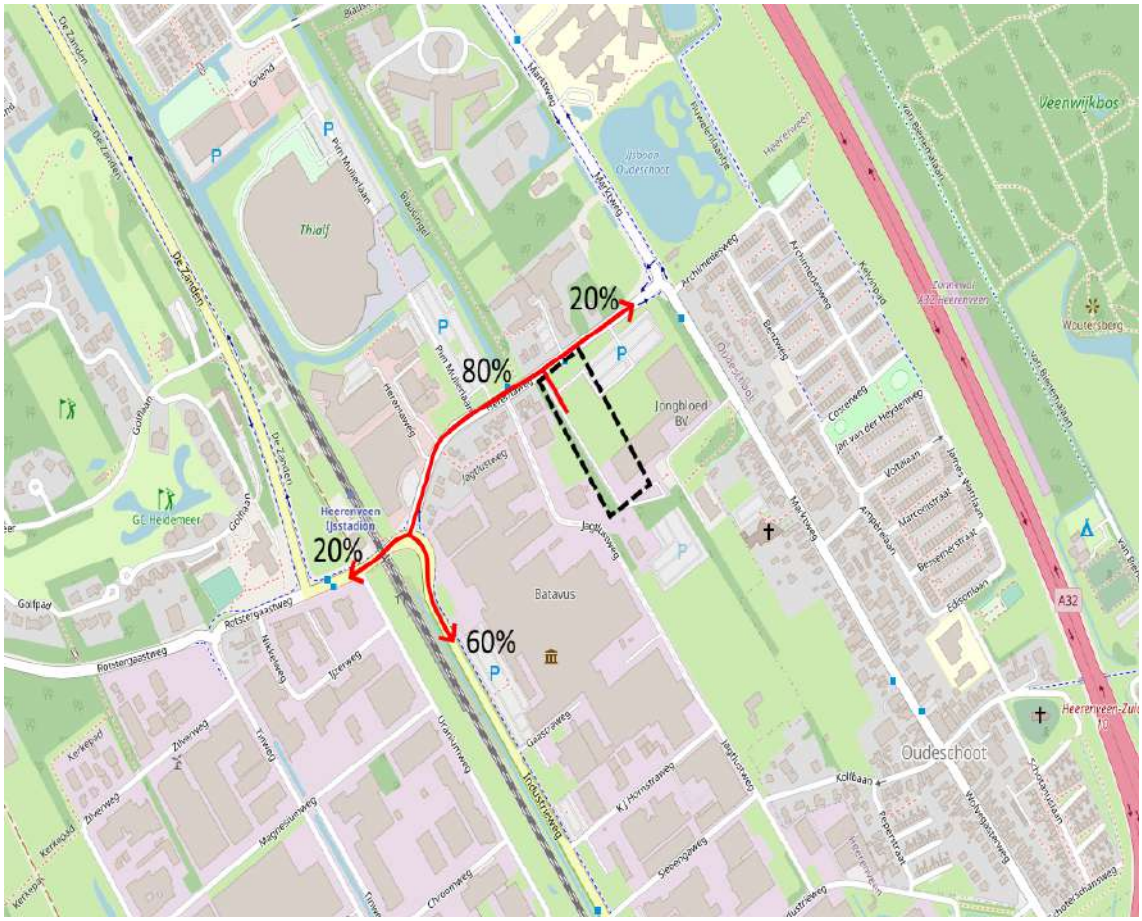
Woningtype	aantal	Functie CROW 381	Kengetal	verkeersgeneratie	
				weekdag	werkdag
Appartementen					

	Appartementen hoog segment	37	Koop, appartement, duur	7,1 p. woning	262,7	291,6
	Appartementen middensegment	25	Koop, appartement, midden	5,6 p. woning	140,0	155,4
Totaal		62			402,7	447

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag is bepaald door de weekdagintensiteit te vermenigvuldigen met factor 1,11 (CROW publicatie 381). De beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 403 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 447 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Verkeerstoedeling

Het plan wordt via één aansluiting ontsloten op de Heremaweg. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van de toedeling van het verkeer vanaf het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Figuur: Verkeerstoedeling plangebied

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Zoals eerder is aangeven zal het plan volledig worden ontsloten op de Heremaweg, waarna het verkeer voor 80%

wordt afgewikkeld op de Industrieweg. De verkeersgeneratie van het plan bedraagt 447 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

Zowel de Heremaweg als de Industrieweg zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden kan doorgaans, conform het principe Duurzaam Veilig, een verkeersintensiteit tussen de 10.000 en 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. Aangezien er voor fietsers op de Heremaweg geen vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig zijn, moeten fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer. Hierdoor zal de capaciteit van de Heremaweg naar verwachting tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal bedragen.

Ondanks dat er geen verkeersintensiteiten bekend zijn, kan wel een uitspraak worden gedaan over de verkeersintensiteit op de Heremaweg. De Heremaweg wordt, naar verwachting, voornamelijk ontsloten op de Industrieweg. De Industrieweg betreft een belangrijke ontsluitingsweg van Heerenveen-Zuid. Volgens de intensiteiten die afkomstig zijn van de gemeente, bedroeg de intensiteit op de Industrieweg in 2020 circa 5.216 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag.

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling zijn werkdagintensiteiten maatgevend. Voor binnenstedelijke wegen wordt voor het omrekenen van weekdagintensiteiten naar werkdagintensiteiten een omrekenfactor van 1,09 aangehouden (onderzoek Rho Adviseurs).

Volgens de gemeentelijke verkeerstellingen bedroeg in 2020 de verkeersintensiteit op de Industrieweg 5.216 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag en 5.685 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Doordat de intensiteiten uit 2020 zijn worden deze naar het jaar 2032 doorgerekend aan de hand van een autonome groei van 1,0% per jaar. Hiermee komt de intensiteit op circa 6.407 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

Aangezien de Heremaweg op de Industrieweg wordt ontsloten zal de Heremaweg een lagere verkeersintensiteit hebben dan de verkeersintensiteit van 6.407 mvt/etmaal die bekend is van de Industrieweg. Daarmee kan gesteld worden dat de verwachte verkeersintensiteit op de Heremaweg dan ook ruim onder de capaciteit van de Heremaweg (tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal) zal zitten. Wanneer de planbijdrage wordt toegevoegd aan de Heremaweg (447 mvt/etmaal) de verkeersafwikkeling dan ook niet tot knelpunten leiden.

Ook voor de beoordeling van de verkeersveiligheid kan gesteld worden dat de Heremaweg een lage verkeersintensiteit kent ten opzichte van de capaciteit van de weg, dat de verkeersveiligheid op deze weg na planontwikkeling niet leidt tot knelpunten.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. De beoogde ontwikkeling heeft een normatieve parkeerbehoefte van afgerond **117 parkeerplaatsen**. Binnen het plangebied worden 123 parkeerplaatsen gerealiseerd. (Zie figuur: Landschappelijke inpassing (bron: TWA architecten/ Frans Beune, d.d. 15-11 2023). De volledige parkeerbehoefte wordt daarmee opgevangen binnen het plangebied.

Tabel: Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

Woningtype		aantal	Functie p-beleid	Norm	Parkeerbehoefte
Appartementen					
	Appartementen hoog segment	37	Koop, appartement, duur	2,0 p. woning	74 pp
	Appartementen middensegment	25	Koop, appartement, midden	1,7 p. woning	42,5 pp
Totaal		62			116,5

2.4 Behoefte

Algemeen
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Er is daarom geen afweging over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren nodig. Wel moet overwogen worden of er behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het gaat hierbij alleen om het nieuw toe te voegen programma.

Woningbouwruimte gemeente Heerenveen
Voor de woningbouw in het plangebied geeft het gemeentelijk woonbeleid, resulterend in een woningbouwprogrammering en regionale woningbouwafspraken, inzicht in de behoefte aan nieuwe woningen. In het woonplan en het daarbij behorende achtergronddocument wordt ingegaan op ontwikkelingen en trends en ook verwachtingen op de woningmarkt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat de bevolking van de gemeente Heerenveen zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. De provincie Fryslân heeft in januari 2017 de 'de bevolking en huishoudensprognose 2016-2040' vastgesteld. Hierin wordt op termijn een afname van het aantal inwoners verwacht, maar tot 2030 nog wel een groei van het aantal huishoudens. Als het aantal huishoudens groeit, zal ook de woningvoorraad verder moeten groeien om ieder huishouden te kunnen huisvesten. Voor de regio Zuidoost Fryslân wordt tot een 2030 nog een gunstig beeld geschetst, met een verwachte gemiddelde groei van het aantal huishoudens met bijna 4% van 2020 tot 2035. De prognose is de aanleiding geweest voor nieuwe regionale woningbouwafspraken voor de periode 2016 tot 2026. De geprognosticeerde woningbehoefte voor de regio Zuidoost Fryslân bedraagt circa 3.400 woningen. Voor Heerenveen is mede op basis hiervan een woningbouwruimte van 1.313 woningen vastgelegd.
Zie verder ook paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid en hetgeen vermeld is onder de aanvulling op de regionale woningbouwafspraken.

De gemeente Heerenveen heeft op 19 oktober 2023 de Woonvisie Heerenveen 2023-2028 vastgesteld. Het streven is om minstens 2.000 woningen toe te voegen tot en met
2030. Het bevorderen van doorstroming is daarin een belangrijk thema: de gemeente wil ervoor zorgen dat er woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van ouderen. Het vraagt ook om samenwerking met die marktpartijen en initiatiefnemers die de (zeer diverse) wensen van ouderen weten te vertalen in passende producten.
Er zijn grofweg drie knoppen om aan te draaien met als doel om meer woningen toe te voegen: nieuwbouw toevoegen, benutten bestaande voorraad en transformeren van
(maatschappelijk) vastgoed, zoals een oude basisschool.Via nieuwbouw zet de gemeente o.a. in op een bestendig sociaal huur- en koopsegment, zodat jongeren kunnen blijven.Ook worden segmenten toegevoegd die zorgen voor lange verhuisketens en de kansen op doorstroming vergroten.

De appartementen die in fase 2 worden gerealiseerd betreffen appartementen in het midden- en hogere koopsegment zijn voornamelijk geschikt voor 1 - of twee persoonshuishoudens en/of ouderen. De voorgenomen ontwikkeling speelt daarmee in op de hierboven geschetste behoefte. Samen met het programma van fase 1 is sprake van een gevarieerd woningaanbod. Het bestemmingsplan maakt een onderscheidend aanbod mogelijk, met eigentijdse en duurzame woningen in een informele en zeer groene omgeving. Dit aanbod is duidelijk anders is dan het aanbod van de andere -in het woningbouwprogramma van de gemeente opgenomen- locaties.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen in Heerenveen overstijgt het aanbod. Kwalitatief is het programma afgestemd op de demografische ontwikkeling van Heerenveen en wordt een onderscheidende invulling gegeven aan het plan. Het plan komt tot stand via herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schets een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. *Op het niveau van dit bestemmingsplan biedt de NOVI geen concrete aandachtspunten.*

3.1.2 Ladderonderbouwing

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden in totaal 62 appartementen ontwikkeld. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ook is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Met de planontwikkeling op de locatie aan de Heremaweg wordt ingespeeld op de (boven-)regionale vraag naar woningen. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is toegelicht in paragraaf 2.4.
Zie verder ook paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid en hetgeen vermeld is onder de aanvulling op de regionale woningbouwafspraken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020 De Romte Diele

De provinciale omgevingsvisie De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. Veel provinciaal beleid, programma's en projecten raken de Friese leefomgeving waarin mensen wonen, werken, zich verplaatsen, elkaar ontmoeten en recreëren. In de Omgevingsvisie staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20 à 30 jaar bij ligt. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie nu invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

Vier Opgaven

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

1. Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
2. Energietransitie met kracht voortzetten;
3. Fryslân klimaatadaptief inrichten;
4. Versterken biodiversiteit.

Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgt de provincie voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume. De provincie maakt met gemeenten in regioverband meerjarige programmeringsafspraken over een passend aanbod. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw: in hun visies/ plannen bepalen ze waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Zie verder paragraaf 3.3.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 is op 25 juni 2014 vastgesteld. Vervolgens is op 18 februari 2015, tegelijk met de vaststelling van de Beleidsnotitie Romte foar Sinne, de 1e partiële herziening van de verordening vastgesteld. Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening 'Verordening Romte Fryslân 2014' vastgesteld. In 2020 zijn nieuwe regels m.b.t. zon en wind opgenomen in de Wijziging Verordening Romte Fryslân 2014 (zon) en de Wijziging Verordening Romte Fryslân (wind). Tot slot is op 23 maart 2021 een aanpassing in de nummering van artikel 10.1.1, eerste lid (algemene ontheffing) doorgevoerd. In de geconsolideerde versie van de Verordening Romte Fryslân 2014 (d.d. 23-03 2021) zijn de meest recente wijzigingsverordeningen meegenomen.

De Verordening Romte Fryslân 2014 stelt regels aan ruimtelijke plannen en projecten. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern.

In Artikel 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Toetsing

De gemeenteraad heeft in haar raadsagenda van 9 juni 2022 aangegeven dat er fors bijgebouwd moet worden in de gemeente Heerenveen. Deze afspraak maakt ook deel uit van het coalitieakkoord. De ambitie is uitgesproken om de komende 10 jaar 3.000 nieuwe woningen bij te bouwen in Heerenveen. Dit is fors meer dan dat de provincie officieel toegezegd heeft aan Heerenveen in de regionale woningbouwafspraken (Zuid-Oost Friesland). Hier wordt namelijk een aantal van ruim 1.000 woningen genoemd. Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken is ook binnenstedelijk vrij bouwen. Dit betekent voor de gemeente Heerenveen, dat in de kernen van Heerenveen, Akkrum en Jubbega binnenstedelijk vrij kan worden gebouwd en dat de woningen dan ook niet vastgelegd hoeven te zijn in de woningbouwprogrammering van de gemeente. Dit plan is hiermee niet in strijd met de regels van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie gemeente Heerenveen 2023-2028

De Woonvisie Heerenveen 2023-2028 is op 19 oktober 2023 vastgesteld. Gezien de huidige woonsituatie en -behoeften van (toekomstige) inwoners van de gemeente Heerenveen zijn er diverse ambities geformuleerd, zoals de bouw van tenminste 2.000 nieuwe woningen tot 2030. De vijf prioriteiten die centraal staan in de woonvisie zijn:

1. Heerenveen groeit: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030
2. Een gevarieerde bevolking vraagt om het toevoegen van betaalbare woningen
3. We hechten waarde aan vitale kernen en gemengde wijken
4. Een inclusieve gemeente vraagt om een gevarieerd woonzorglandschap
5. Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving.

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek leveren interessante aanwijzingen op voor het gewenste woningbouwprogramma in de gemeente Heerenveen. Hieronder enkele hoofdlijnen.
Vooral jongeren hebben een concrete verhuiswens. Wanneer we uitgaan van de woonwensen van de mensen die aangeven dat ze willen verhuizen, ontstaat het volgende beeld:

- De grootste vraag is er naar woningen in de categorieën goedkope koop (tot € 250.000,-), betaalbare koop (€ 355.000,-) en sociale huur (tot de liberalisatiegrens). Ook naar duurdere koopwoningen is er vraag. Er is weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens (> € 808,06 in 2023). Er is vooral vraag naar eengezinswoningen, en minder naar appartementen.
- Er is een (theoretisch) overschot aan appartementen zonder lift en een klein tekort aan appartementen met lift.

Wanneer we rekening houden met de groep die misschien wil verhuizen (dit zijn vooral de ouderen) dan verschuift het beeld lichtelijk.

- De vraag naar goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens groeit nog verder.
- Er is een grotere vraag naar appartementen met lift.
- Op termijn (maar pas als de doorstroming op gang is gekomen en de woningmarkt is afgekoeld) neemt de vraag naar betaalbare koop af.

Het bevorderen van doorstroming is een belangrijk thema: de gemeente wil ervoor zorgen dat er woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van ouderen. Het vraagt ook om samenwerking met die marktpartijen en initiatiefnemers die de (zeer diverse) wensen van ouderen weten te vertalen in passende producten. Er zijn grofweg drie knoppen om aan te draaien met als doel om meer woningen toe te voegen: nieuwbouw toevoegen, benutten bestaande voorraad en transformeren van (maatschappelijk) vastgoed, zoals een oude basisschool. Via nieuwbouw zet de gemeente o.a. in op een bestendig sociaal huur- en koopsegment, zodat jongeren kunnen blijven.Ook worden segmenten toegevoegd die zorgen voor lange verhuisketens en de kansen op doorstroming vergroten.

3.3.2 Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026

Binnen de regio Zuidoost Fryslân, die de gemeenten Smallingerland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Opsterland en Heerenveen omvat, zijn woningbouwafspraken gemaakt, die instemming hebben van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. De woningbehoefte voor de regio en de verschillende gemeenten is gerelateerd aan de provinciale huishoudensprognose 2016-2040, waar voor de regio een woningbehoefte van circa 3.400 woningen tot 2026 is voorzien.

De regionale woningbouwafspraken betreffen zowel binnenstedelijk gebied als uitleggebied, en zijn kaderstellend voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Op basis hiervan heeft de gemeente op 22 juni 2020 het nieuwe woningbouwprogramma voor de gemeente (onderdeel van de Woonvisie 2.0) vastgesteld.

Aanvulling: De gemeenteraad heeft in haar raadsagenda van 9 juni 2022 *aangegeven dat er fors bijgebouwd moet worden in de gemeente Heerenveen. Deze afspraak maakt ook deel uit van het coalitieakkoord. De ambitie is*

uitgesproken om de komende 10 jaar 3.000 nieuwe woningen bij te bouwen in Heerenveen. Dit is fors meer dan dat de provincie officieel toegezegd heeft aan Heerenveen in de regionale woningbouwafspraken (Zuid-Oost Friesland). Hier wordt namelijk een aantal van ruim 1.000 woningen genoemd. Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken is ook binnenstedelijk vrij bouwen. Dit betekent voor de gemeente Heerenveen, dat in de kernen van Heerenveen, Akkrum en Jubbega binnenstedelijk vrij kan worden gebouwd en dat de woningen dan ook niet vastgelegd hoeven te zijn in de woningbouwprogrammering van de gemeente.

Het voorgestelde programma aan woningen dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past aldus binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Welstandsnota 2016

De 'Welstandsnota 2016' is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 21 december 2015. De welstandsnota bevat een gebiedsindeling, die wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen.

Het plangebied valt in het welstandsgebied 10, Witte gebieden. Hier geldt welstandsniveau 3 (excessen). Deze aanwijzing is van toepassing op gebieden met een basiskwaliteit waar weinig dynamiek heerst. Het betreft hier gebieden die 'klaar' zijn, en dus uitontwikkeld. Stedenbouwkundig en architectonisch is de basis gelegd. Deze basis veranderd door de voorgenomen herontwikkeling. Daarom is de aanwijzing als wit gebied niet meer op zijn plaats. Het plangebied sluit wel aan op de stedenbouwkundige hoofdlijnen en groenstructuren 'landgoederen zone (oost-west)'.

De groene oost-west structuur in samenhang met de functies van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de publieke beleving. De bebouwing moet een representatief karakter hebben waarbij de groene karakteristiek wordt ondersteund. Het beoogde beeld sluit hierop aan. Het uitgangspunt is het opzetten van een ruimtelijke structuur die aansluit bij die van een landgoed. De groene inrichting wordt zoveel mogelijk nagestreefd. De voorgestelde plannen passen binnen deze beleidsintentie.

Er wordt voor dit gebied ook een Beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt. Het BKP moet beschouwd worden als een aanvulling op de Welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van 62 appartementen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

De vormvrije m.e.r. beoordeling is als bijlage 2 toegevoegd. Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de

omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Ten zuidoosten grenst het plangebied aan rand van het bedrijventerrein Heerenveen- Zuid. Ten noordoosten op een afstand van 400m ligt de A32. Hierdoor wordt het plangebied getypeerd als 'gemengd gebied'.

Op het bedrijventerrein Heerenveen Zuid zijn bedrijven uit verschillende categorieën mogelijk. Aan de overzijde van het spoor gaat het om bedrijven uit milieucategorie 4.2, waarbij een afstand van 200 meter tot woningen in een gemengde woonomgeving hoort. Dit gebied ligt op ruim 400 meter vanaf de geprojecteerde woningen. Het gebied achter de Jagtlustweg, waar ook Accell Group is gevestigd, is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. De appartementen liggen buiten deze richtafstand, zie bijgaande figuur voor ontwerpschets en milieucirkels. Tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woningen is aldus sprake van een verantwoorde milieuzonering.



Figuur: Appartementen en milieucontouren. De milieu contouren zijn weer gegeven met een rode en blauwe stippellijn.

Naar verwachting zullen omliggende bedrijven milieutechnisch (geluid) niet worden belemmerd door de nieuwe woningen omdat bestaande woningen dichterbij liggen. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen

de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusie
In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient een toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Het plangebied valt binnen de geluidzone van meerdere wegen rondom het plangebied. Voor het omgevingsaspect Geluid is ten behoeve van de ontwikkeling van het noordoostelijk deel van de Jongbloedlocatie (fase 1) -in opdracht van de gemeente Heerenveen- een akoestisch onderzoek gedaan door de FUMO. Voor fase 2 heeft de FUMO eveneens een geluidsonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Om de beoogde realisatie van de drie woonblokken mogelijk te maken, dienen alleen voor het woonblok A1 (het woonblok het dichts bij de Heremaweg) nabij de hogere waarden te worden vastgesteld met betrekking tot het wegverkeer op de van rechtswege gezoneerde Heremaweg. De vast te stellen hogere waarden bedragen ten hoogste 50 dB.
- Geadviseerd wordt de initiatiefnemer van het plan een verklaring te vragen over de garantie van het te halen binnenniveau van 33 dB (nieuwbouweis) als gevolg van de geluidsbelasting van wegverkeer (incl. 30 km /uur wegen). Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels dient daarbij te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting Lden zonder de aftrek artikel 110g van de Wgh.

Het akoestisch onderzoek wegverkeer (d.d. 9 maart 2023) is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Toetsingskader
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Via www.dewatertoets.nl is het plan op 23 februari 2023 aangemeld bij het Wetterskip. (Aanvraagnummer 00010716, zie ook bijlage 5.) Hieruit blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Het advies van het Wetterskip wordt te zijner tijd in dit plan verwerkt.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Het beleid van Wetterskip Fryslân is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen ten aanzien van waterveiligheid, voldoende water, schoon water en water in de samenleving voor de komende jaren. Daarbij wordt er nadrukkelijk ingegaan op het versterken van dijken, de aanleg van waterbergingsgebieden, het langer vasthouden van zoet water en de verbetering van de waterkwaliteit. Het wetterskip beschikt over een leidraad watertoets. Het doel van de leidraad is dat alle aspecten meegenomen worden, hiermee wordt voldaan aan de thema's voldoende veilig en schoon water. Hiernaast zorgt de leidraad voor een betere samenwerking doordat het duidelijkheid geeft over de juridische status van het wateradvies. De leidraad bevat een overzicht van onderwerpen die vanuit het oogpunt van water belangrijk zijn bij ruimtelijke plannen.

Onderzoek Huidige situatie

Waterkwantiteit- Klimaat adaptatie

In het kader van waterkwantiteit en klimaat adaptatie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Uit de Klimaatatlas Friesland blijkt dat er in het plangebied sprake kan zijn van wateroverlast. Hiermee moet bij de dimensionering van het watersysteem rekening gehouden.

Met deze aspecten is rekening gehouden door zuinig om te gaan met verhardingen. Het gebied krijgt een groene inrichting met een overschot aan watercompensatie. Er wordt een waterpartij van circa 2.000 m^2 aangelegd dat als buffer kan dienen bij hevige regen. Deze is via de schouwwatergang verbonden met hoofdwatergangen. Deze hebben voldoende capaciteit voor de waterafvoer vanuit het gebied.

Watercompensatie

In het bestemmingsplan 'Heerenveen-Herinrichting Royal Jongbloed", vastgesteld op 10 juni 2021, staat fase 1 van herontwikkeling van Jongbloedlocatie vastgesteld. In fase 1 worden o.a. woningen mogelijk gemaakt ten noordoosten van het beoogde plangebied. Destijds was er ook het plan voor een bedrijfsgebouw van Royal Jongbloed, echter is die ontwikkeling komen ter vervallen en is de beoogde ontwikkeling daarvoor in plaats gekomen.

Bij de waterbalans van fase 1 is nog uitgegaan van het realiseren van een nieuwe bedrijfshal ter hoogte van het

plangebied van fase 2. De oppervlakte van dit nieuwe bedrijfsgebouw is destijds meegenomen in de berekening ten behoeve van de benodigde watercompensatie. De nu beoogde ontwikkeling van 3 appartementencomplexen leidt tot minder verhard oppervlak dan het in fase 1 meegenomen bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw had een oppervlakte van 6.300 m^2, de appartementencomplexen hebben een oppervlak van maximaal 325 m^2. Fase 2 voldoet daardoor ruimschoots aan de watercompensatie eis, dit door de realisatie van een waterlichaam van 2.000 m^2 ten behoeve van fase 1 en 2.

Peilbeheer
Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van de bebouwing. De nieuwbouw wordt op dezelfde hoogte gerealiseerd als de huidige bebouwing.

Grondwateronttrekking
Voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing.

Afvalwater en regenwatersysteem
Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. In dit geval wordt de nieuwbouw aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Er wordt vanuit gegaan dat het systeem voldoende capaciteit heeft. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen kunnen infiltreren of worden afgevoerd op de waterpartij die langs het woongebied wordt aangelegd. De waterpartij wordt gekoppeld aan de schouwwatergang die langs de zuidwestzijde van het plangebied ligt.

Waterkwaliteit
De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

4.4.2 Waterstructuurplan
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een waterstructuurplan opgesteld. Dit plan is afgestemd met de gemeente Heerenveen en het Wetterskip.

Riolering
Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de aanleg van een vuilwaterrioolstelsel voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen en dat dit onder vrij verval kan worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel rondom het plangebied. Voor het hemelwater worden goten aangelegd in de wegen, waardoor regenwater over maaiveld wordt afgevoerd naar de te graven vijver. De wegen en het maaiveld worden daarvoor onder licht verhang gelegd (hoogteverschillen). De vijver wordt bij voorkeur door twee duikers aangesloten op de watergang. Deze watergang is in de nieuwe situatie onderdeel van de Friese Boezem. Door de twee duikers is er sprake van enige doorstroming van de vijvers. De waterstand in de vijver fluctueert dan mee met het waterpeil in de Boezem. Er wordt geen rekening gehouden met het aanleggen van een ondergronds HWA-riool.

Watercompesatie ten gevolge van toename verharding

Voor nieuwbouw in het stroomgebied van de Friese Boezem geldt een compensatie-eis van 5% extra waterberging over de toename van het afvoerend verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak (7.353 m²), is er strikt genomen geen sprake van compensatie. Als gekeken wordt naar alleen het nieuwe verhard oppervlak van 1,63 ha zou er 816 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd moeten worden. Door het graven van 3.789 m² aan nieuwe vijvers wordt voor het nieuwe verhard oppervlak ook ruim voldoende compensatie gerealiseerd. Aangezien de vijver het laagste punt vormt in de omgeving heeft deze bovendien een functie voor het opvangen van hemelwater wat oppervlakkig tot afstroom komt richting het plangebied. In combinatie met het aanleggen van de juiste straat- en vloerpeilen kan wateroverlast in het plangebied daarmee voorkomen worden.

Naast bovengenoemde onderwerpen gaat het waterstructuurplan in op de onderwerpen 'afvoer hemelwater' , 'afvalwater' en 'straat- en vloerpeilen'. Het waterstructuurplan is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In het kader van de ontwikkelingen binnen fase 1 van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie betrof zowel het plangebied van fase 1 als het plangebied van fase 2. De bijbehorende rapportage (d.d. 13-02 2020) is opgenomen als bijlage 4. Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Ter plaatse van een gebouw in het zuiden van het plangebied, waar het nieuwe deel van het parkeerterrein van Accell is beoogd, is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Ten noordwesten van het huidige bedrijfsgebouw zijn verhoogde gehalten PAK's aangetroffen.

Verder is er naar aanleiding van het aantreffen van indicatoren voor de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal onder de klinkerverharding. aan de noordwestzijde van de locatie een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat visueel en analytisch geen asbest is aangetroffen.

Aanbevolen wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren om de omvang van de verontreiniging met minerale olie en om de gehalten PAK's nader inzichtelijk te maken. Dit is nodig om een uitspraak te kunnen doen of al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Na het bepalen van de omvang van de verontreiniging kan worden vastgesteld of en welke saneringsprocedures op toekomstige (grond)werkzaamheden op de locatie van toepassing zijn.

Gelet op de plaatselijkheid van de potentiële verontreinigingen en de verwachtte relatief kleine omvang ten opzichte van het totale project, wordt op voorhand geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in gevaar brengt. Alvorens de locatie te herontwikkelen moet er uitsluitsel zijn over de potentiële saneringsactiviteiten. Verder gelden beperkingen aan het toepassen van grond buiten het plangebied. Op deze wijze worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Archeologiebeleid provincie Fryslân (FAMKE)

Een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provinciedekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr).



Figuur: Ligging plangebied met FAMKE-advieskaart steentijd - bronstijd



Figuur: Ligging plangebied met FAMKE-advieskaart ijzertijd - middeleeuwen

Onderzoek

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Voor de periode

steentijd - bronstijd valt het plangebied in het gebied waar het advies om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Voor de periode IJzertijd - middeleeuwen valt het plangebied in een zone waar het advies 'karterend onderzoek 3' geldt. De provincie beveelt in deze zone aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

In samenwerking met de gemeente heeft een verdieping van de FAMKE plaatsgevonden voor de gehele gemeente. Daaruit is gebleken dat de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten voor het plangebied laag is. Deze archeologische verdiepingsslag is door de provincie akkoord bevonden, maar moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Aanvullende info: De verdiepingsslag is gedaan voor de 'oude' gemeente Heerenveen. Het deel voormalig Boarnsterhim is hier nog niet in meegenomen. B&W van de gemeente Heerenveen heeft daarom besloten de verdiepingsslag nog niet vast te stellen, zij willen dit in één keer doen voor de gehele gemeente.

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde is nader onderzoek niet nodig. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan moet hiervan direct melding worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusies

Het plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook ligt het niet in de invloedsfeer van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Wel is de vanuit het buitengebied doorlopende groenstructuur in oost-westelijke richting van cultuurhistorische betekenis. Bij het ontwerp van de inrichting van het terrein wordt aangesloten op deze structuur. Het uitgangspunt is aansluiten op de groene inrichting van het gebied en op de landgoederentypering van gebouwen. Op de hiervoor beschreven wijze worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet

Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

4.8.2 Onderzoek

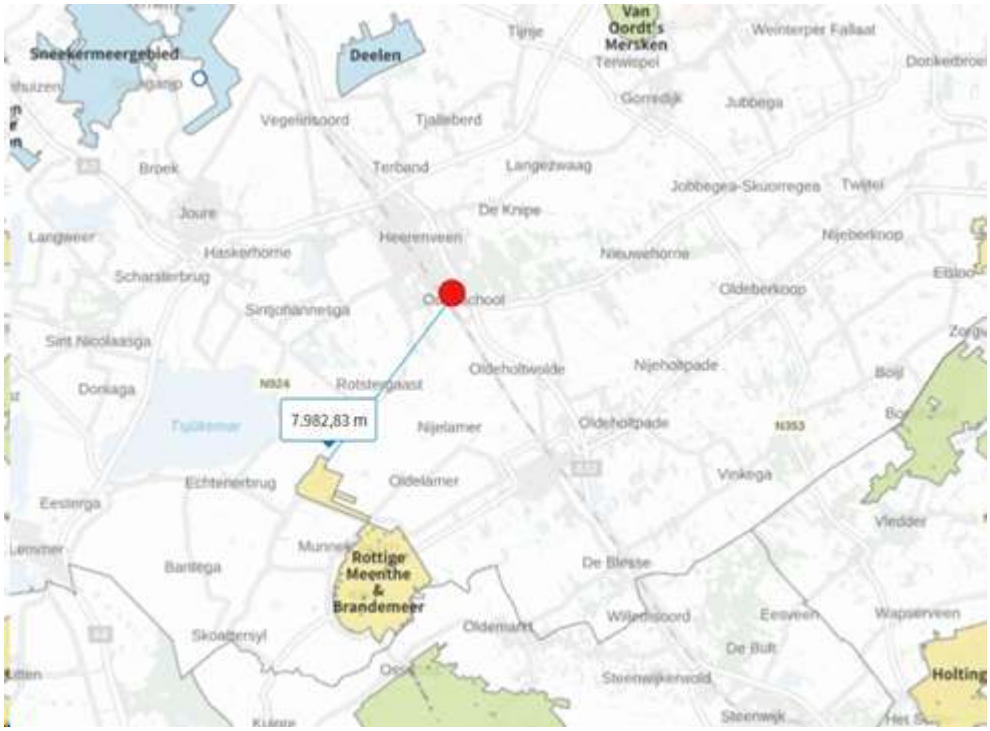
1. Quickscan Wnb

Soortenonderzoek
Binnen het plangebied vinden ingrepen plaats die mogelijk effecten hebben op beschermde soorten. Het gaat met name om de sloop van gebouwen en de geplande nieuwbouw, alsmede het verwijderen van beplanting. In dit kader van het opgestelde bestemmingsplan voor fase 1 is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksgebied van deze quickscan betrof zowel het plangebied van fase 1 als het plangebied van fase 2. Dit onderzoek is daarmee voldoende relevant voor de beoogde ontwikkeling van fase 2; het onderzoek betrekt hetzelfde plangebied. De rapportage (d.d. augustus 2020) is opgenomen als bijlage 7 .

Uit deze quickscan blijkt dat er mogelijk vogels tot broeden komen in het plangebied. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet hiermee rekening worden houden, bijvoorbeeld door buiten het broedseizoen te werken. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Verder kunnen er in de te slopen gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Voor goed inzicht hierin is nader onderzoek nodig in de kraamtijd en paartijd. Verder moet rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 . Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 8km en betreft het gebied 'Rottige Meenthe en Brandemeer'. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur: Fragment kaart Natuurnetwerk Nederland

Overzicht vervolgstappen

Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Broedvogels: Werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli). Is dit niet mogelijk dan dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck te worden uitgevoerd.
- Vleermuizen (verblijfplaatsen): Nader onderzoek kraamtijd en paartijd.
- Licht beschermde en vrijgestelde soorten: Naleven van de zorgplicht.
- Meld en/of herplantingsplicht houtopstanden: Informeren bij de gemeente Heerenveen.

2. Nader onderzoek vleermuizen
Uit de ecologische quickscan blijkt dat er mogelijk vleermuisverblijven aanwezig zijn in de aanwezige gebouwen. Om het gebruik van de gebouwen door vleermuizen als verblijfplaats te bevestigen of uit te sluiten, is vleermuisonderzoek uitgevoerd. De najaarsonderzoeken zijn uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2017 en de voorjaarsonderzoeken conform het vleermuisprotocol 2021. Het vleermuisonderzoek (d.d. 22-06 2021) is opgenomen als bijlage 8.

Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:
- Kraamperiode vleermuizen Er zijn geen kraam en/of zomerverblijven van vleermuizen geconstateerd binnen het plangebied.
- Paarperiode vleermuizen: Er zijn geen paarverblijven van vleermuizen geconstateerd binnen het plangebied.

Op het gebied van vleermuizen zijn er geen belemmeringen meer wat betreft de Wet natuurbescherming. Wel blijven de voorgeschreven mitigerende maatregelen uit de uitgevoerde quickscan gelden, te weten:
- Er wordt aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien er binnen het vogelbroedseizoen wordt gewerkt dient er gecontroleerd te worden op broedvogels alvorens de werkzaamheden starten.
- Er moet rekening gehouden worden met het naleven van de zorgplicht voor vrijgestelde en licht beschermde soorten.

4.8.3 Stikstofdepositie
Met betrekking tot de uitvoering van een ruimtelijk plan is het van belang om na te gaan of stikstofdepositie een knelpunt kan vormen voor de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt dient met AERIUS Calculator een berekening te worden gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling in de **aanlegfase** alsmede in de **gebruiksfas**e. De Aeriusberekening en de bijbehorende memo zijn toegevoegd als bijlage 9 bij de toelichting.

Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen daarmee worden uitgesloten.

4.9 Externe veiligheid
Bij de inventarisatie van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. Hieruit blijkt is dat met betrekking tot de externe veiligheid alleen een hogedruk aardgastransportleiding relevant is. Deze loopt aan de noordzijde van het plangebied, langs de Heremaweg.

Voor de leiding geldt geen PR-contour, waarbinnen wettelijke beperkingen voor kwetsbare objecten gelden. Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied waar het GR verantwoord moet worden. De zone waarin dit geldt ligt tot ongeveer halverwege de totale locatie (140 meter vanaf de leiding) en is in twee delen geknipt:
- eerste 25 meter, 100% letaliteit, alle aanwezig personen, zowel binnen als buiten gebouwen, komen in geval van een incident te overlijden.
- 25-45 meter, 1% letaliteit, letaliteit neemt af van 100% naar 1%, personen binnen gebouwen hebben

voldoende bescherming, slachtoffers vallen vooral buiten.

De FUMO heeft ten behoeve van fase 1 een advies uitgebracht ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. Het onderzoeksgebied van dit advies betrof zowel het plangebied van fase 1 als het plangebied van fase 2. Hierin is tevens de hoogte van het groepsrisico berekend. Het advies (datum 8 oktober 2020 is opgenomen als bijlage 10. Uit het advies blijkt dat het groepsrisico laag is, minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Wel adviseert de FUMO om geheel buiten de 100% letaliteitszone te bouwen. Ook wordt geadviseerd te onderzoeken of de ontwikkeling buiten de invloedsfeer van de leiding kan worden gebracht.



Figuur: Plangebied en 100% letaliteitsgrens (noordelijke rode grens) van buisleiding.

De situering van de appartementen is naar aanleiding van het onderzoek buiten de 100% letaliteitsgrens geplaatst, zie bijgaand figuur. Het is niet mogelijk en ook niet doelmatig om de ontwikkeling geheel buiten het invloedsgebied te brengen. Het risico is namelijk laag en daarmee te verantwoorden. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de buisleiding, waarvoor hieronder een beknopte verantwoording van het groepsrisico is gegeven.

Beknopte verantwoording van het groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de

inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via verschillende wegen, de Heremaweg, de Marktweg en de Jagtlustweg. Deze straten sluiten allen aan op het verdere wegennetwerk van Heerenveen. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan een mogelijke brand via meerdere aanrijroutes worden geblust. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in vier richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid
In de toekomstige situatie zal het plangebied bestaan uit woningen. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Afronding verantwoording groepsrisico
Brandweer Fryslân (veiligheidsregio) is voor de vaststelling van fase 2 van de planontwikkeling gevraagd om een advies uit te brengen over de bestrijding en beperking van rampen, bereikbaarheid en zelfredzaamheid van personen.

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Brandweer Fryslân daarom om:
- te controleren of de aanvullingen in het plan mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan;
- wanneer de uitbreiding van het plan niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan, een verantwoording van het groepsrisico op te stellen en de adviespunten hierin mee te nemen;
- wanneer de appartementen bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen, de gebouwen buiten het invloedsgebied van de buisleiding te situeren;
- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de genoemde voorwaarden;
- voor elk object in het plangebied te voorzien van een opstelplaats volgens de genoemde voorwaarden.
- brandkranen in het plangebied te realiseren met een capaciteit van 500 liter per minuut op een afstand van 100 meter van de opstelplaatsen van de brandweer.

Het advies van Brandweer Fryslân is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting.

Conclusie
Met het oog op de definitieve conclusie ten aanzien van de externe veiligheidsaspecten volgt nog nader overleg tussen de gemeente en de veiilgheidsregio. Het bestemmingsplan zal op dit punt indien nodig gewijzigd worden vastgesteld.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Tabel : Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO_2 (stikstof dioxide) en PM_{10} (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van 62 appartementen. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht en is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2022 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A32 ten noordoosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2020; 11.0µg/m^3 voor NO_2, 13.2 µg/m^3 voor PM_{10} en 6.4 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Het aantal

overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6.0 dagen. Aangezien direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Anders dan de in paragraaf 4.9 behandelde gasleiding, lopen in of nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Daarbij wordt in eerste instantie ingegaan op de algemene afspraken die hiervoor (landelijk) zijn gemaakt. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit specifieke bestemmingsplan, door de gehanteerde bestemming toe te lichten.

5.2 Algemeen

Dit 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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Groen

Het structuurbepalend openbaar groen in de parkzone is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming wordt in eerste plaats voorzien in groenvoorzieningen. Ook zijn onder andere waterpartijen, paden, parkeerplaatsen en andere openbare voorzieningen mogelijk. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Overige bouwwerken zoals kunstwerken of speeltoestellen zijn wel toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De straten in het plangebied vallen onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier openbare wegen met een verblijfskarakter. Hierbinnen zijn wegen en paden, parkeerplaatsen, maar ook groenvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Daarmee kan de openbare ruimte flexibel worden ingevuld. Binnen deze bestemming mogen in principe geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van de verkeersfunctie zijn wel toegestaan.

Wonen-Woongebouw

De drie appartementengebouwen zijn onder de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gebracht. De gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds en/of inpandig. Ook openbare groenvoorzieningen zijn binnen

de bestemming toegestaan.

Door middel van de bouwregels is bepaald dat gebouwen en overkappingen in een bouwvlak moeten worden gebouwd. Per bouwvlak wordt ten hoogste het op de verbeelding weergegeven maximum aantal wooneenheden gebouwd. Ook de maximale bouwhoogte is op de verbeelding met een aanduiding aangegeven.

Leiding - Gas
Binnen het plangebied is een gasleiding gelegen die planologische bescherming behoeft. Dienovereenkomstig is deze leiding, met de bijbehorende beheersstroken (van 5 meter aan weerszijden van de leidingen), voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Binnen deze bestemming mag in beginsel niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van de gasleiding, tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Inspraak op het plan heeft plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundig schetsplan. De ontvangen vooroverlegreactie van Brandweer Fryslân is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De provincie heeft laten weten geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. De vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode wordt aan eenieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De te maken kosten worden gedragen door de initiatiefnemer en verhaald uit de verkoop van de woningen. De ontwikkelaar heeft hiervoor een begroting opgezet en daaruit geconcludeerd dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure.

De te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van Royal Jongbloed of worden via grondruil verworven. In dit geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, op basis waarvan gemeentelijke kosten worden vergoed. Hiermee is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd. Er hoeft daardoor geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Bijlagen toelichting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie) met identificatienummer NL.IMRO.0074.20220354-OW01 van de gemeente Heerenveen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die (het meest) ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden;

1.7 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk:
elke bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.15 huishouden:
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;

1.16 nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.17 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.18 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
b. indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.19 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

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

1.21 woongebouw:
een gebouw bestemd voor twee of meer woningen al dan niet gedeeltelijk naast of onder elkaar.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

c. speel- en spelvoorzieningen;

d. wegen en paden;

e. sloten en bermen;

f. waterpartijen;

g. parkeervoorzieningen;

h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

- de bouwhoogte anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;

b. de sociale veiligheid;

c. de milieusituatie;

d. de verkeersveiligheid;

e. en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. water;
e. bermen en beplanting;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

- de bouwhoogte anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. de sociale veiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

Artikel 5 Wonen - Woongebouw

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds en/of inpandig;
b. openbare groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;
d. water;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen worden in een bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak wordt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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 bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. de sociale veiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (een) hoofdaardgastransportleiding(en) en de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
het bepaalde in lid 6.2 sub a en sub b en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerders is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of (diep)wortelende beplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van kabels drainage en leidingen, met uitzondering van rioolleidingen) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. diepploegen;
f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

6.4.2 Uitzondering

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
b. uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerders is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. het gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruiken van gronden voor het storten van puin en/of afvalstoffen;
e. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
f. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 ten aanzien van de maximum (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;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. 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;

9.2 Afwegingscriteria

De in lid 9.1 bedoelde afwijkingen kunnen slechts worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van straten onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of voor het gebruik van bouwwerken of gronden wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept èn wanneer in het plangebied niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
b. de onder a. bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept èn wanneer in het plangebied niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
c. tot een gebruik strijdig met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van bouwwerken of gronden, indien het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept èn wanneer in het plangebied niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
d. of er in voldoende parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen opgenomen in 1.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1sub a en een omgevingsvergunning verlenen indien niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:

a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de woonsituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie).

Behorend bij het besluit van .....

Bijlagen regels

Bijlage 1 Parkeernormen Heerenveen Overig

GEMEENTE HEERENVEEN

Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020

Vindt er een gebruikswijziging of bouwactiviteit plaats? Deze Nota Parkeernormen geeft in een aantal stappen aan hoe de parkeereis wordt bepaald.

Overwegingen

De parkeernormennota is gebaseerd op:
- Ervaringscijfers (onderzoeken naar parkeren in de gemeente);
- CROW publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- Interne toetsing verschillende vakgebieden.

Begrippenlijst

m² bvo = brutovloeroppervlak. Oppervlak van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s).
PP = parkeerplaats.
CROW = Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur dat landelijke richtlijnen opstelt. Onder andere op het gebied van parkeernormering.
Parkeerkencijfers = De in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' beschreven getallen op basis waarvan het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald kan worden.
Aanwezigheidspercentage = De voor een functie op de verschillende periodes van de dag/week geldende benutting van de berekende parkeerbehoefte.
Parkeereis = Het totaal aan parkeerplaatsen waarvoor de aanvrager van verbouw-, nieuwbouw- of transformatieprojecten verantwoordelijk is om te realiseren.
Parkeerbehoefte = Het benodigd aantal parkeerplaatsen om de parkeervraag van een bepaalde functie te kunnen faciliteren.

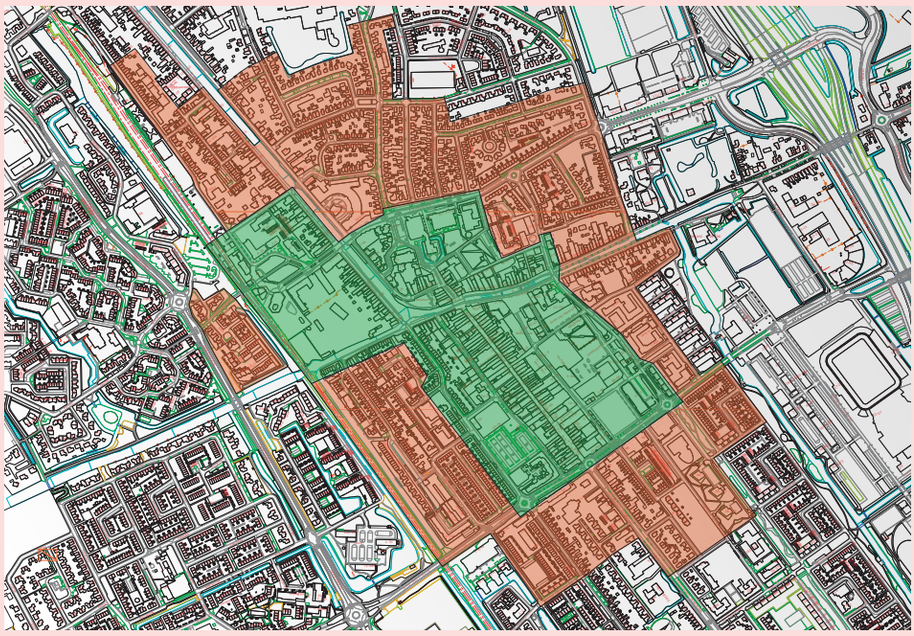


3450000458 Parkeernormennota 2020 folder A4.indd 1 07-07-20 10:36

1 Parkeernorm bepalen

In welk gebied?
Wat is de functie?
Welke norm hoort hierbij?

Gebieden:
1: Centrum Heerenveen (groen)
2: Schil Heerenveen (oranje)
3: Overig bebouwde kom
4: Buitengebied



Parkeernormen

Overige functies
De genoemde functies zijn de meest voorkomende. De volledige lijst is te vinden op de website van de gemeente Heerenveen.

Gehandicaptenparkeerplaatsen
Bij publieke functies moet minimaal 5% van de parkeerplaatsen ingericht zijn als gehandicaptenparkeerplaats, maatvoering conform CROW richtlijnen.

Dubbelgebruik
Als in een ontwikkeling verschillende functies worden ondergebracht, kan eventueel sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het drukste moment kan per functie namelijk verschillen. De aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de betreffende tabel zijn van toepassing. De parkeereis wordt in dergelijke gevallen gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte van verschillende functies op het geldende maatgevende (drukste) moment zoals deze gedurende een dagdeel in de week optreedt.

Aanwezigheidspercentages

functie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%*
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%*
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

* bij koopzondag gelden gelijke aanwezigheidspercentages als koopavond
Bron: CROW Publicatie 381

3450000458 Parkeernormennota 2020 folder A4.indd 2 07-07-20 10:36

Parkeernormen

Functies	Centrum Heerenveen	Schil	Rest bebouwde kom	Buitgebied
Wonen*1	**1 pp**	**2 pp**	**3 pp**	**4 pp**
Koop, hoog segment > €350.000,-	1,6	1,7	2,0	2,2
Koop, midden segment €225.000,- – €350.000,-	1,3	1,5	1,7	1,9
Koop, laag segment < €225.000,-	1,1	1,2	1,4	1,4
Huur, hoog segment > €1000,-	1,3	1,5	1,7	1,8
Huur, midden segment < €1000,-	0,9	1,0	1,2	1,2
Huur, laag segment < liberalisatiegrens (2020: €737,14)	0,7	0,8	1,0	1,0
Kamerverhuur, zelfstandig niet-studenten (per kamer)	0,5	0,6	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig (per kamer)	0,2	0,2	0,2	0,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,7	0,7
**1 Norm is inclusief 0,3 pp bezoekersparkeren welke openbaar toegankelijk moeten worden aangelegd.*				
Werken (inclusief bezoekersparkeren; per 100 m² bvo)				
Kantoor zonder baliefunctie	1,4	1,8	1,9	2,4
Commerciële dienstverlening kantoor met baliefunctie	1,9	2,2	2,7	3,4
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, labratorium, werkplaats)	1,4	1,8	2,2	2,2
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,5	0,7	0,9	0,9
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,4	1,7	1,8
Winkelen en boodschappen (per 100 m² bvo)				
Fullservice-supermarkt	2,7	3,8	4,6	n.v.t.
Grote supermarkt XL	5,5	6,4	7,2	n.v.t.
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	3,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Buurt- en dorpscentrum	n.v.t.	2,6	3,2	n.v.t.
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.
Bouwmarkt	n.v.t.	1,7	2,2	2,3
Tuincentrum	n.v.t.	2,1	2,4	2,7
Sport, cultuur en ontspanning (per 100 m² bvo)				
Bibliotheek	0,3	0,6	1,0	1,2
Museum	0,6	0,8	1,1	n.v.t.
Fitnessstudio/sportschool	1,2	3,2	4,6	6,3
Sporthal	1,4	2,0	2,7	3,3
Sportveld (per hectare)	16,5	16,5	16,5	16,5
Horeca en (verblijfs)recreatie				
4* Hotel (per 10 kamers)	3,2	4,9	7,0	8,8
Café/bar/cafetaria	4,5	4,5	5,5	n.v.t.
Restaurant	8,5	8,5	12,5	n.v.t.
Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen				
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,9	2,3	2,8	3,1
Apotheek	2,1	2,6	3,0	n.v.t.
Fysiotherapiepraktijk (per behandelkamer)	1,1	1,3	1,6	1,8
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,2	1,4	1,7	2,0
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	2,2	2,5
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,4	1,7	2,0	2,3
Verpleeg- en verzorgingstehuis (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.
Onderwijs				
Kinderdagverblijf (crèche) (per 100 m² bvo)*2	1,0	1,2	1,4	1,5
Basisonderwijs (per leslokaal)*2	0,6	0,6	0,6	0,6
**2 De grootste parkeerdruk bij kinderdagverblijven en scholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen inclusief 'Kiss&Ride' parkeerplaatsen, wordt verwezen naar de rekentool op de website van het CROW.*				
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,2	4,0	4,4	4,4
ROC (per 100 leerlingen)	4,2	4,9	5,3	5,4

3450000458 Parkeernormennota 2020 folder A4.indd 3 07-07-20 10:36

2 Historisch verrekenen

Als er in de oude/huidige situatie al (gedeeltelijk) gebruik wordt gemaakt van parkeren in het openbaar gebied, kan deze historische situatie verrekend worden. Bestaande parkeertekorten (uit het verleden) kunnen buiten beschouwing worden gelaten. De parkeerbehoefte van de oude/huidige situatie mag in mindering gebracht worden op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Bij een leegstandsperiode van meer dan 5 jaar is de oude/huidige parkeerbehoefte gelijk aan 0. Deze historische verrekening wordt berekend aan de hand van aanwezigheidspercentages (zie onder stap 1 bij dubbelgebruik).

3 Parkeren op eigen terrein of op een andere manier opgelost

Uitgangspunt is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen van het CROW. Alle parkeerplaatsen tellen als één mee.
Voor parkeren bij woningen geldt een enkele oprit als 1 parkeerplaats en een dubbele (naast elkaar) oprit als 2 parkeerplaatsen. Garages bij woningen tellen niet mee als parkeerplaats. Bij woningen geldt overigens dat minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning openbaar toegankelijk moet zijn (voor bezoekers).

Moet het parkeren op een andere manier opgelost worden? Het college van burgemeester en wethouders neemt hierover een besluit. Aanvrager moet hiervoor een verzoek indienen waarin gemotiveerd staat (zo nodig met onafhankelijk onderzoek) waarom een andere parkeernorm en/of oplossing toe te passen.

4 Mobiliteitsfonds Centrum-Schil Heerenveen

Als de parkeereis niet op eigen terrein op te lossen is, dan kan het Mobiliteitsfonds een uitkomst bieden. Het Mobiliteitsfonds is alleen van toepassing op gebieden waar het parkeren moeilijk te realiseren is, in het centrum en de schil van Heerenveen. De aanvrager koopt de parkeereis af en legt dit bij de gemeente neer. De gemeente neemt de verplichting op zich om de parkeerplaatsen binnen 10 jaar te realiseren. Hiervoor wordt een overeenkomst door de aanvrager ondertekend.

Kosten (prijspeil 2020)
functie wonen per parkeerplaats

Laag segment:	€ 5.000,-
Midden segment:	€ 10.000,-
Hoog segment:	€ 15.000,-

Overige functies: € 10.000,- per parkeerplaats.

Slotbepalingen

Inwerkingtreding - De ‘Parkeernormennota Heerenveen 2020’ treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
Hardheidsclausule - Wanneer blijkt dat een initiatiefnemer niet aan de gestelde parkeereis kan voldoen, kan het college van burgemeester en wethouders o.g.v. artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een besluit nemen om (gedeeltelijke) afwijking van de parkeereis toe te staan.

GEMEENTE HEERENVEEN

Gemeente Heerenveen
14 0513
www.heerenveen.nl

Bezoekadres:
Crackstraat 2
8441 ES Heerenveen

Correspondentieadres:
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

3450000458 Parkeernormennota 2020 folder A4.indd 4 07-07-20 10:36

Verbeelding



Plangebied

Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W-WG — Wonen - Woongebouw

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 25 — maximum aantal wooneenheden
- 17 — maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Heerenveen
Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)

Bestemmingsplan

PROJECT	20220354		
FORMAAT	A2		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	16-11-2023
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0074.BP???-OW01	Concept	23-02-2023

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N