Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF14.20015

Datum collegebesluit: 4 februari 2014
Agendapunt: 7

Portefeuillehouder:
De heer S. Siebenga

Behandelend ambtenaar:
De heer G. Haanstra

Onderwerp:
Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De Fjilden

Voorstel:

- Instemmen met de reactienota zienswijzen.
- Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, in die zin dat:
  - de gronden die op de kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering) zijn aangeduid met "Uit te werken woonbestemming" de bestemming "Wonen - uit te werken" krijgen;
  - in de resterende bouwvlakken aan het Sevenaerspad van noord naar zuid een maximaal aantal te bouwen van respectievelijk drie, twee en twee wooneenheden wordt aangegeven.
  - in de regels de bestemming "Wonen - uit te werken" wordt opgenomen;
  - voor de twee meest zuidelijke bouwvlakken langs de oostzijde van de Sterrekamp wordt vastgelegd dat het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer bedraagt dan drie.
- De rapportage Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek, d.d. 3 april 2013, als bijlage toevoegen aan de toelichting.
- De toelichting op het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de wijzigingen.

Overwegingen

1. Inleiding

Op 1 november 2007 nam uw raad een motie aan, waarin u ons college opdraagt de mogelijkheden te onderzoeken van het gelijktijdig verplaatsen van de sportvelden van Udiros in Nieuwehorne en het bouwen van een nieuwe oefenhal.

Op 2 juni 2008 stelde u het Accommodatiebeleidsplan 2008-2014 vast. Hierin wordt voorgesteld de sportvelden in Nieuwehorne te verplaatsen en een nieuwe oefenhal te bouwen.

Vervolgens is langs twee lijnen gewerkt aan de uitvoering van deze besluiten:
- Er zijn plannen voorbereid voor een nieuw sportcomplex, inclusief een oefenhal, op de gronden ten noorden van de Sevenaerschool. Op 9 januari 2012 stelde uw raad hiertoe een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vast. Het complex is inmiddels gereed en in gebruik genomen.
- In samenspraak met de inwoners van Nieuwehorne/Oudehorne is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor woningbouw op de huidige sportvelden.

In dit voorstel leggen wij u ter vaststelling voor het bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De Fjilden. Tevens doen wij u een voorstel over de behandeling van de ingekomen zienswijzen.

2. Bestemmingsplan

Wij hebben, op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, een bestemmingsplan opgesteld, dat een dorpse, laagbouw woonwijk mogelijk maakt. Bij de inrichting en ontsluiting van het gebied is gebruik gemaakt van de bestaande groen- en ontsluitingsstructuur. Er wordt aansluiting op het dorp en het buitengebied gecreëerd, door de bebouwingsdichtheid van west naar oost te laten aflopen.

Het gebied heeft een capaciteit van circa 100 woningen, onderverdeeld in vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen.

3. Participatie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, dat wij u separaat ter vaststelling voorleggen, is intensief samengewerkt met de inwoners van Oude- en Nieuwehorne.

Plaatselijk Belang Oude- en Nieuwehorne heeft een aantal uitgangspunten voor de woningbouw in De Fjilden geformuleerd en deze de gemeente ter hand gesteld. Ook de gemeente heeft een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de planvorming.

Op 18 mei 2010 werd, tijdens een bijeenkomst in De Kiekenhof, aan de hand van een aantal thema's, met de inwoners gediscussieerd over de woningbouw op de gronden van het sportcomplex. Aan de hand van stemmingen werden de voorkeuren van de inwoners gepeild.

Met inachtneming van de uitkomsten van de bijeenkomst van 18-5-10, werd een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Dit ontwerp werd 1 februari 2011 in Nieuwehorne gepresenteerd aan de inwoners. Over het ontwerp werd nog een aantal opmerkingen gemaakt, maar op hoofdlijnen stemden de aanwezigen in.

Vervolgens is het stedenbouwkundig ontwerp verder gedetailleerd en verfijnd. De resultante hiervan werd op 27 september 2011, tijdens een inloopbijeenkomst in De Kiekenhof, bekend gemaakt. In deze fase bestond een laatste gelegenheid om te reageren op het stedenbouwkundig ontwerp.

Op basis van de ingekomen inspraakreacties stelden wij een antwoordnota inspraak op, die wij toezonden aan alle deelnemers aan het participatieproces. Ook uw raad ontving de antwoordnota, alsmede het stedenbouwkundig ontwerp, bij brief van 30 mei 2012 (kenmerk 12.3002916).

4. Deregulering

Op 11 juni 2012 besloot uw raad bestemmingsplannen op een aantal onderdelen te dereguleren. Voor woongebieden betrof dit ondermeer:

- de verruiming van goot- of bouwhoogte of bouwhoogtes van woningen bij recht;
- verruiming van regels voor de situering en maatvoering van bouwwerken;
- door ruimere regels aansluiting zoeken bij de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, ten aanzien van de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijde van percelen (achterkant);
- het vervallen van de regel dat (bij)gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op

1,00 m van de zijdelingse en de achterwaartse perceelgrens worden geplaatst, tenzij de perceelgrens grenst aan de openbare ruimte;
- het vervallen van de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- in de bestemming Water vlonders en steigers worden toegestaan, met een breedte van 1,00 m uit de oever.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten verwerkt.

5. Grondexploitatie

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang. Met dit exploitatieplan kunnen de gemeentelijke kosten op de ontwikkelaar worden verhaald. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als in het verhaal van kosten anderszins is voorzien.

De woningbouw wordt volledig gerealiseerd op gronden die eigendom zijn van de gemeente. De gemeentelijke kosten kunnen derhalve worden betaald uit de grondopbrengsten.

Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen.

6. Fasering

Tijdens de zienswijzenfase werd van de zijde van de provincie gewezen op de overeengekomen actualisering van de regionale woningbouwafspraken. Daarbij is het programma dat liep tot 2016, doorgeschoven naar 2020. Wij hebben uw raad over het vorenstaande geïnformeerd bij brief van 26 februari 2013.

Heerenveen koos voor de afspraak maximaal 70% buitenstedelijk en 'plafondloos bouwen binnenstedelijk'. De ontwikkeling van De Fjilden wordt in het kader van het woningbouwprogramma als niet binnenstedelijk aangemerkt.

In het ontwerp-bestemmingsplan De Fjilden is de capaciteit van 100 woningen niet nader gefaseerd. Volgens de nieuwe regionale afspraak is de eerste fase van 40 woningen beschikbaar voor de periode 2013-2020, de rest daarna. Dit zou tot uitdrukking moeten komen in een fasering van de bouwmogelijkheden.

Wij achten het redelijk een fasering in het bestemmingsplan aan te brengen, die uitwerking geeft aan de regionale woningbouwafspraken, voor zover deze Oude- en Nieuwehorne betreffen.

Deze fasering kan de volgende uitwerking krijgen. Het westelijke deel van het plangebied en de bouwmogelijkheden langs het Sevenaerspad krijgen een directe woonbestemming. De resterende gronden krijgen een uit te werken woonbestemming, waarbij wordt bepaald dat de uitwerking plaats moet vinden na 1-1-20. Op de kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering) die voor u ter inzage ligt is de voorgestelde fasering weergegeven.

De fasering is zodanig begrensd dat enerzijds de bouw kan starten aan bestaande wegen (Sterrekamp en Sevenaerspad), waardoor de voorinvesteringen voor bouwrijpmaken beperkt zijn, en anderzijds in de aanvangsfase wel voldoende variatie in kavelgroottes en woningtypen kan worden aangeboden.

Wij stellen uw raad voor de fasering, zoals weergegeven op de kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering) te verwerken in het bestemmingsplan en de regels

aan te passen, overeenkomstig de het voorstel dat voor u ter inzage ligt.

Wij stellen u voor in de bouwvlakken die resteren aan het Sevenaerspad, van noord naar zuid, respectievelijk drie, twee en twee woningen toe te staan.

7. Das

Tijdens de zienswijzenfase kregen wij de mededeling dat een das was gesignaleerd in het plangebied. Hiervan was nog geen sprake in 2011 toen wij het plangebied ecologisch lieten onderzoeken.

De mededeling was voor ons aanleiding nader ecologisch onderzoek te laten instellen. De uitkomst hiervan was dat inderdaad sporen van een das zijn aangetroffen.

De das is beschermd op grond van de Flora- en faunawet. Verstoring is alleen toegestaan, nadat een ontheffing is verkregen van de Staatssecretaris van Economische Zaken. Wij hebben op 16 oktober 2013, op aanvraag, een dergelijke ontheffing gekregen.

Wij stellen voor het nader ecologisch onderzoek als bijlage toe te voegen aan de toelichting op het bestemmingsplan.

8. Inspraak en overleg

Inspraak
Inspraak heeft plaatsgevonden tijdens de participatiefase.

Overleg met Rijk, provincie en waterschap
Er zijn geen rijksbelangen in het geding, die aanleiding geven tot het voeren van overleg met diensten van het Rijk.

Met de provincie is bestuurlijk overleg gevoerd over de uitplaatsing van het sportcomplex en de herinvulling met woningbouw. Hierover bestond overeenstemming tussen provincie en gemeente. Verder heeft de provincie verzocht het bestemmingsplan te faseren, op grond van de regionale woningbouwafspraken.

Met het Wetterskip Fryslân heeft overleg plaatsgevonden bij de voorbereiding van de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf.

9. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan lag, met ingang van 21 februari 2013, gedurende 6 weken ter inzage. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd bij brief van 15 februari 2013, nummer 13.3001217. Tijdens de ter inzage termijn konden zienswijzen omtrent het bestemmingsplan worden ingediend bij uw raad. Er kwam 6 zienswijzen binnen.

De afhandeling van de zienswijzen vertraagde door de gesignaleerde aanwezigheid van een das in het plangebied, zie onder 9. De indieners zijn over de vertraging geïnformeerd bij brief van 18 juni 2013, nummer 13.3003840. Uw raad ontving deze brief in afschrift.

Ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden. Wij stellen uw raad voor de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Beoordeling zienswijzen
Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen een reactienota opgesteld. Deze ligt voor uw raad ter inzage.

De reactienota ziet op de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
voor de twee zuidelijke bouwvlakken langs de oostzijde van de Sterrekamp wordt

vastgelegd dat het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer bedraagt dan drie.

Wij stellen uw raad voor de reactienota zienswijzen vast te stellen.

10.Vaststelling bestemmingsplan

Wij stellen uw raad voor, gelezen het vorenstaande, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:
- de gronden die op de kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering) zijn aangeduid met "Uit te werken woonbestemming" de bestemming "Wonen - uit te werken" krijgen;
- in de bouwvlakken die resteren aan het Sevenaerspad, van noord naar zuid, respectievelijk drie, twee en twee woningen worden toegestaan;
- voor de twee meest zuidelijke bouwvlakken langs de oostzijde van de Sterrekamp wordt vastgelegd dat het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer bedraagt dan drie.

Verder stellen wij u voor:
- de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de wijzigingen;
- de rapportage Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek, d.d. 3 april 2013, als bijlage toe te voegen aan de toelichting op het bestemmingsplan en de toelichting naar aanleiding hiervan aan te passen.

Kanttekeningen
-

Vervolgproces
Na vaststelling worden de indieners van zienswijzen in kennis gesteld van het raadsbesluit en de beroepsmogelijkheid. Verder wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en ter inzage gelegd voor beroep.

Na inwerkingtreding vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor de feitelijke ontwikkeling van het woongebied.

Millenniumparagraaf
Het woongebied wordt ontwikkeld binnen de bestaande dorpsgrenzen. Dit betekent dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van het open buitengebied. Dit past in de duurzaamheidsdoelstelling.

Ter inzage liggende stukken:
- B&w besluit d.d. 4-2-14
- ontwerp-bestemmingsplan
- zienswijzen
- reactienota naar aanleiding van de zienswijzen
- brief, d.d. 28 februari 2013, van de Woonregio Zuidoost aan de Gedeputeerde Staten van Fryslân, betreffende de actualisering van regionale woningbouwafspraken
- kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering)
- aangepaste regels: bestemming Wonen – uit te werken
- rapportage Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek, d.d. 3 april 2013, kenmerk 2062na/OS/EV/v1
- ontheffing, d.d. 16 oktober 2013, van de Flora- en faunawet van de Staatssecretaris van Economisch Zaken, voor ruimtelijke ingrepen ten behoeve van de realisatie van het project "Oude- en Nieuwehorne De Fjilden"

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer F.H. Perdok	de heer T.J. van der Zwan

Gemeenteraad

Onderwerp: **Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De Fjilden**
Registratienummer: **GF14.20015**

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 februari 2014;

gelet op gelet op artikel 3.8 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden" vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden" met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNDeFjildenOHNH-VG01 (gewijzigd), conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan, met inachtneming van de volgende wijzigingen:
   - de verbeelding:
     - De gronden die op het kaart Oude- en Nieuwehorne – De Fjilden (fasering) zijn aangegeven als "Uit te werken woonbestemming" krijgen de bestemming "Wonen - uit te werken".
     - In de resterende bouwvlakken aan het Sevenaerspad, van noord naar zuid, wordt aangegeven dat het maximale aantal woonheden respectievelijk drie, twee en twee woningen per bouwvlak mag bedragen.
     - In de twee meest zuidelijke bouwvlakken langs de oostzijde van de Sterrekamp wordt de aanduiding *"maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden 3"* aangebracht.
   - de regels:
     - In te voegen de bestemming "Wonen – uit te werken": luidende:

"8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

c. paden;

d. groenvoorzieningen;

e. water;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Uitwerkingsregels

8.2.1. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6. lid 1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 8.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. de vaststelling van een uitwerkingsplan op basis van onderhavige bestemming vindt plaats na 1 januari 2020.
b. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
c. er dient voldoende open water aanwezig te zijn, dan wel te worden aangelegd, ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied;
d. er zal geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan mogelijke archeologische en ecologische waarden;
e. er dient voldaan te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;
f. er zullen ten hoogste 60 woningen worden gebouwd;
g. bij de uitwerking kunnen Burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels ontheffingsregels opnemen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

8.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;.

8.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
c. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

8.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voorzover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m² bedragen

c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3. Bijzondere regel

Zo lang en voor zover de in lid 8.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan."

- en voor zover nodig de regels te vernummeren.
- In de bestemming "Wonen-1"op de te nemen onder 6.2.1. lid d*. "het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt niet meer dat het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" aangegeven aantal"* en voor zover de nodig de regels te vernummeren.

4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het electronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPN BPNDeFjildenOHNH-VG01
5. aan de toelichting op het bestemmingsplan als bijlage toe te voegen rapportage Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek, d.d. 3 april 2013, kenmerk 2062na/OS/EV/v1, en de toelichting aan te passen naar aanleiding van de wijzigingen in het bestemmingsplan en de toevoeging van de bijlage.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 maart 2014.

De griffier, De voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen de heer T.J. van der Zwan