

Gedeputeerde Staten van Fryslân
t.a.v. de heer T. Ietswaart
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

VR/RO/Haanstra
VR/RO/Neelis

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
9 juli 2014	14.3005719	-	10 september 2014

Onderwerp:

Reactie op zienswijze m.b.t. de ontwerp-uitwerking 3e fase Skoatterwâld (Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1)

Geacht college,

Zienswijze

Bij bovenvermelde brief heeft u een zienswijze ingediend op de ontwerp-uitwerking 3^e fase Skoatterwâld (Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1).

Wij hebben uw brief behandeld in ons college en hebben daaromtrent het volgende overwogen:

Ontvankelijkheid

U diende uw zienswijze tijdig in. Uw zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Doorzending

U richtte uw zienswijze aan de gemeenteraad. De bevoegdheid tot vaststelling van een uitwerking en de afhandeling van ingebrachte zienswijzen berust echter bij ons college, zoals vervat in artikel 3.6 lid 1 onder b en 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De griffie van de gemeenteraad heeft de zienswijze, ingevolge artikel 6:15 (doorzendplicht) van de Algemene wet bestuursrecht, doorgezonden aan ons college.

Samengevat brengt u in uw zienswijze het volgende naar voren:

- *Woningbouwprogramma*

Uw college heeft in 2008 ingestemd met het regionale woningbouwprogramma. Daarbij maakte u een voorbehoud met betrekking tot de programmering na 2015.

In 2012 is door de regio Zuidoost Friesland besloten de woningbouwruimte van 2008 tot 2016 door te schuiven tot 2020. De gemeente Heerenveen koos hierbij voor de variant binnenstedelijk plafondloos bouwen en 70% van het beschikbare woningbouwvolume buitenstedelijk bouwen.

U wijst erop dat uw college sindsdien geen geactualiseerd woningbouwprogramma heeft ontvangen, waaruit blijkt hoe de afgesproken woningbouwruimte tot 2020 wordt ingevuld. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân (2011), waarin instemming van uw college wordt vereist met het woningbouwprogramma.

Hiermee voldoet ook het woningbouwprogramma in de uitwerking niet aan de Verordening Romte Fryslân.

U verwacht dat uw college, voorafgaand aan de vaststelling van de uitwerking, een actueel woningbouwprogramma tot 2020 ontvangt, passend binnen de regionale woningbouwafspraken, waarmee u kunt instemmen op grond van artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân (2011).

- *Ladder duurzame verstedelijking*

U wijst op de noodzaak van een actuele woonvisie/woningbouwprogrammering voor de onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking, die ingevolge het Bro verplicht dient te worden opgenomen in een ruimtelijk plan.

- *Limitering woningbouw 3^e fase*

In de toelichting op de uitwerking is aangegeven dat ca. 590 woningen worden gerealiseerd in de 3^e fase Skoatterwâld. Dit aantal is echter niet juridisch vastgelegd. U verwacht dat ons college dit aantal als maximum zal opnemen in de regels, met daaraan gekoppeld de voorwaarde dat het aantal te realiseren woningen in overeenstemming moet zijn met de woningbouwprogrammering op grond van artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân (2011).

- *Juridische fasering*

De uitwerking zal een doorlooptijd hebben tot na 2020. Over de woningbouwafspraken na 2020 doet uw college nog geen uitspraken. De huidige woningbouwafspraken worden in 2016 geëvalueerd. Voor de periode na 2020 acht Uw college het raadzaam een juridische fasering aan te brengen in de uitwerking.

- *Archeologie*

U constateert dat de gronden die volgens het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase een archeologische waarde hebben, geen juridische bescherming krijgen in de uitwerking. Uw college verwacht dat de uitwerking op dit punt wordt aangevuld en onderbouwd.

Reactie op de zienswijze:

- *Woningbouwprogramma*

Op 19 augustus 2014 vond ambtelijk overleg plaats tussen de heer Van Dijk en mevrouw Buurstra van uw afdeling Verkeer&Vervoer en Ruimte en de heer Waley en mevrouw Neelis van onze afdeling Ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens dit overleg werd overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma.

Wij leggen uw college dit programma bij afzonderlijke brief ter instemming voor, ingevolge artikel 3.1.1 lid 1. van de Verordening Romte Fryslân (2014).

Ambtelijk werd geconcludeerd dat, nu geen inhoudelijk verschil van mening bestaat over het programma, ingestemd kan worden met vaststelling van de uitwerking, voorafgaand aan de formele instemming met het programma.

Wij verwerken het overeengekomen programma in de toelichting op de uitwerking.

- *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht in artikel 3.1.6 lid 2, jo. artikel 1.1.1 lid 3 tot het opnemen van een ladder duurzame verstedelijking in de toelichting op de uitwerking, indien sprake is van stedelijke ontwikkeling.

Artikel 1.1.1 van het Bro geeft de volgende begripsbepalingen:

- *bestaand stedelijk gebied*: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- *stedelijke ontwikkeling*: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Gegeven deze regeling, hebben wij de Ladder Duurzame Verstedelijking alsnog opgenomen in de toelichting op de uitwerking. In essentie moet in de ladder de behoefte van de stedelijke ontwikkeling, die door de uitwerking wordt mogelijk gemaakt, in regionaal verband en in relatie tot binnenstedelijk bouwen, worden aangetoond.

Wij hebben hieraan invulling gegeven op basis van de regionale woningbouwafspraken, die uw college bij brief van 28 februari 2013 kenbaar zijn gemaakt, alsmede op basis van het op 19 augustus 2014 ambtelijk overeengekomen woningbouwprogramma.

- *Woningbouwcapaciteit in de regels*

U vraagt in de regels op te nemen dat in de 3^e fase Skoatterwâld maximaal 590 woningen gebouwd zullen worden, met als voorwaarde dat dit aantal overeenstemt met het geaccordeerde woningbouwprogramma op grond van de Verordening Romte Fryslân (2014).

De uitwerking heeft betrekking op een deel van de 3^e fase. Regels kunnen alleen betrekking hebben op gronden waarvoor de uitwerking een regeling treft. In de toelichting op de uitwerking is vermeld dat in het plangebied ongeveer 400 woningen kunnen worden gebouwd. Wij hebben besloten dit aantal als maximum vast te leggen in de regels.

Het is juridisch niet mogelijk het bij recht toegelaten aantal woningen afhankelijk te stellen van een woningbouwprogramma dat instemming behoeft van uw college. Het programma kan tussentijds wijzigen, waarmee ook hetgeen de uitwerking bij recht regelt, wijzigt. Een dergelijke aanpassing, zonder dat ons college hiervoor een nieuwe uitwerking vaststelt, is in strijd met de rechtszekerheid.

De regels zijn kaderstellend voor de invulling van het plangebied. De feitelijke invulling van het gebied is mee afhankelijk van de marktontwikkeling, woonvoorkeuren, en dergelijke. Wij achten het daarom wenselijk enige flexibiliteit in de regels op te nemen om op veranderingen te kunnen reageren.

Wij hebben daarom besloten in de regels een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om 450 woningen toe te staan, waarbij wordt getoetst aan een woningbouwprogramma dat instemming heeft van uw college, op grond van de Verordening Romte Fryslân.

- *Juridische fasering*

De uitwerking is het resultaat van het besluit van de gemeenteraad om juridisch te faseren. De Wro geeft geen mogelijkheden om binnen de uitwerking te faseren.

De bevoegdheid tot het vaststellen van een voorlopige bestemming (Wro art. 3.2) is voorbehouden aan de gemeenteraad en kan alleen onderdeel zijn van een bestemmingsplan.

De enige mogelijkheid om te faseren is het verkleinen van het plangebied van de uitwerking. Er is dan sprake van fasering, doordat de delen die nu niet worden uitgewerkt op een later moment worden uitgewerkt. Dit achten wij echter niet wenselijk.

De uitwerking die voorligt, heeft een logische ruimtelijke begrenzing en biedt een gevarieerd aanbod. Door de uitwerking kunnen we komen tot een zuidelijke afbouw en we bedienen de markt in de breedte.

De gemeente is eigenaar van de gronden die worden uitgegeven. De gronduitgifte door de gemeente zal, ook voor de langere termijn, in lijn zijn met de met uw college overeen te komen woningbouwprogrammering.

- Archeologie

De uitwerking maakt deel uit van het bestemmingsplan dat wordt uitgewerkt (Wro art. 3.6.3). De gronden met archeologische waarde hebben in het bestemmingsplan bescherming gekregen. Deze beschermingsregeling is vastgesteld door de gemeenteraad en blijft gelden. De beschermingsregeling bevat geen uitwerkingsplicht voor ons college.

In de toelichting op de uitwerking is ingegaan op de regeling van archeologische bescherming in het bestemmingsplan. Daarbij is een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen, zodat duidelijk is welke gronden beschermd zijn.

Als ook in de uitwerking een bescherming wordt opgenomen, wordt de archeologische waarde door twee afzonderlijke regelingen beschermd. Dit schept onduidelijkheid en onzekerheid voor rechthebbenden.

Wij hebben daarom besloten geen archeologische bescherming op te nemen in de uitwerking.

Resumé

Resumerend hebben wij besloten:

- In de regels op te nemen dat aantal woonhuizen maximaal 400 bedraagt, waarvan ons college kan afwijken tot ten hoogste 450 woningen, onder voorwaarde dat dit past binnen het programma waarmee uw college heeft ingestemd.
- In de toelichting op de uitwerking een ladder duurzame verstedelijking op te nemen.
- Het overeengekomen woningbouwprogramma te verwerken in de toelichting op de uitwerking.

Voor het overige gaf de zienswijze ons geen aanleiding tot aanpassing van de uitwerking of de toelichting daarop.

Vaststelling

Wij hebben de uitwerking gewijzigd vastgesteld in die zin dat in de regels:

- a. Aan artikel 6 lid 6.2.1. wordt toegevoegd:
"f. het aantal te bouwen woonhuizen zal niet meer bedragen dan 400."

- b. Na artikel 6 lid 6.3 wordt toegevoegd:

"6.4. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1. sub f en toestaan dat het aantal te bouwen woonhuizen wordt vergroot tot ten hoogste 450, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben ingestemd;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie."
- c. Voorzover nodig leden worden vernummerd, naar aanleiding van de wijzigingen onder a. en b.

Verder hebben wij de toelichting op onderdelen verbeterd.

Beroep

Kennisgeving ter inzage ligging

Van de ter inzage ligging van de vastgestelde uitwerking wordt vooraf kennis gegeven in de Heerenveense Courant (rubriek Crackstate Nijs), op www.officielebekendmakingen.nl en op www.heerenveen.nl.

Wij verwachten de kennisgeving te plaatsen op woensdag 17 september 2014.

Ter inzage

Het besluit van burgemeester en wethouders en de vastgestelde uitwerking, met de daarbijbehorende bijlagen, liggen met ingang van donderdag 18 september 2014, gedurende 6 weken, ter inzage op de volgende plaatsen:

- bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen, tijdens openingsuren
- www.heerenveen.nl, onder actueel / ter inzage.

Beroep instellen

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp van de uitwerking bij burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende de termijn van ter inzage ligging (beroepstermijn) tegen de vastgestelde uitwerking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verder kunnen belanghebbenden gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen tegen wijzigingen die bij de vaststelling in de uitwerking zijn aangebracht.

Beroepschriften moeten worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, 's Gravenhage.

Schorsing

Het indienen van een beroep schorst de werking van de uitwerking niet. Om dit laatste te bereiken, kan gedurende de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening dat na de beroepstermijn wordt ingediend, schorst de werking van de uitwerking niet.

Griffierecht

Voor zowel voor het indienen van een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening zal de griffier van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een griffierecht (kosten) in rekening brengen.

Inwerkingtreding

Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn, naast een beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt de uitwerking niet in werking voordat de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het verzoek heeft besloten.

Crisis- en herstelwet

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden in het beroepschrift moeten aangeven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Indien u nadere inlichtingen over deze brief wenst, kunt u bellen met Gerrit Haanstra, telefoon 0513-617740.

Hoogachtend,

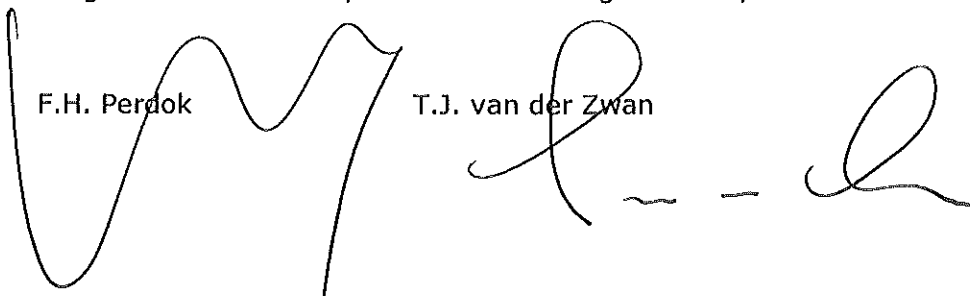
burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

F.H. Perdok

T.J. van der Zwan

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for F.H. Perdok, characterized by a large, stylized 'V' shape. The signature on the right is for T.J. van der Zwan, featuring a more complex, cursive script with a prominent loop at the end.