

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

Voorstel

- Antwoordnota zienswijzen vast te stellen
- Bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen

Aanleiding

Op 1 maart 2010 stelde u de wijkvisie Heerenveen-Midden en het stedenbouwkundig plan Heerenveen-Midden vast. In de wijkvisie werd het wensbeeld voor het gebied verwoord, dat verder is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundig plan en wijkvisie hebben geleid tot een reeks uitvoeringprojecten, zoals vernieuwing Tuindorp, vernieuwing Westindische buurt, vernieuwing Taconishof, herontwikkeling oude ambachtschool en ontwikkeling woongebied Falkena Binnen. Ook is de openbare ruimte in grote delen van de wijk opnieuw ingericht. Het Tellegebied is één van de herontwikkelgebieden in de plannen uit 2010.

Op 12 maart 2012 stelde u het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark vast. In het Tellepark werden twee appartementengebouwen toegelaten. Tussen de appartementengebouwen konden woonhuizen worden gebouwd (maximaal 15). De Petraschool en de Letterbeam zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijk. Het bestemmingsplan bevatte een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Deze wijzigingsmogelijkheid ging uit van 7 woningen aan de Meineszstraat en 20 woningen aan de Coehoorn van Scheltingaweg. De wijzigingsbevoegdheid werd niet toegepast.

Alleen het zuidelijk deel van de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan van 2012 is uitgevoerd. Het zuidelijk appartementengebouw (Tellepark) is in 2012 vergund en daarna gerealiseerd. Ook is het deel van de westelijke baan van de Europalaan, dat langs het zuidelijke appartementengebouw ligt opnieuw ingericht en aangepast als fietspad.

Zorggroep Alliade heeft sinds 2010 mogelijkheden verkend om in het Tellepark nieuwbouw te realiseren voor een woonleefzone van Talant. Ook Zwanenburg Projecten had interesse in ontwikkeling van het gebied. De hieruit ontstane samenwerking leidde tot een plan voor het gehele Tellegebied en een aangepast stedenbouwkundig plan. Dit plan is verwerkt in het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017.

Wij hebben u bij brief van 6 april 2017 (nummer 17.3001507) bericht over de start van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan en op 17 november 2017 (nummer 17.3005042) geïnformeerd over de kennisgeving en de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overwegingen

Tijdens de ter inzagelegging is één zienswijze binnengekomen bij de gemeenteraad. Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een antwoordnota opgesteld. Deze ligt ter vaststelling voor.

De antwoordnota geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing betreft de te hanteren parkeernorm.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de parkeernorm voor 'Heerenveen Schil' uit de Heerenveense parkeernormen gehanteerd, terwijl het gebied valt onder 'Heerenveen Overig'. De andere norm heeft een hogere parkeerbehoefte tot gevolg. Er zijn 90 parkeerplaatsen nodig in plaats van 79. Alle benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de appartementengebouwen worden op het terrein bij de appartementen gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen voor de woningen worden deels op het eigen erf en deels in de straat gerealiseerd. De bewoners van de zorgappartementen hebben zelf geen auto, wel wordt rekening gehouden met het parkeren van bezoekers. Het parkeren van deze bezoekers vindt plaats op straat. In het plangebied en in de directe aansluiting daarop kunnen alle benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De zorgappartementen worden zo vormgegeven dat ze na verloop van tijd kunnen worden omgezet naar maximaal 16 gezinswoningen. Het bestemmingsplan maakt dit ook mogelijk. In dat geval zijn volgens de parkeernorm 'Heerenveen Overig' in totaal 97 parkeerplaatsen nodig in plaats van 85 volgens parkeernorm 'Heerenveen Schil'. Ook dit aantal kan in het plangebied en in de directe aansluiting daarop worden gerealiseerd. Het plan is uitvoerbaar.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de toelichting hierop aangepast.

In de regels, artikel 11 overige regels, is geregeld dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij is de koppeling gelegd met parkeernormen, die in bijlage 2 bij de regels zijn opgenomen. Deze bijlage 2 van de regels moet worden aangepast, namelijk volgens de parkeernorm 'Heerenveen Overig' in plaats van 'Heerenveen Schil'. Deze aanpassing van de bijlage bij de regels leidt tot de noodzaak tot gewijzigde vaststelling.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft een toetsingskader, waarbinnen het aangepaste stedenbouwkundig plan kan worden uitgevoerd.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

-

Vervolgaanpak

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat een planologisch-juridisch toetsingskader voor de aanpassing van de stedenbouwkundige situatie

Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op donderdag 28 december 2017 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het gemeentebblad en heeft vanaf

vrijdag 29 december 2017 zes weken ter inzage gelegen, tot en met donderdag 8 februari 2018.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebled. Hierna bestaat voor belanghebbenden die een zienswijze indienden en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan tegen de gewijzigde vaststelling (parkeernormen) beroep worden ingesteld.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen
- Zienswijze
- Antwoordnota zienswijzen
- Aangepaste bijlage 2 parkeernormen regels

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

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2018;

gelet op,
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat,
het wenselijk is dat het aangepaste stedenbouwkundig plan voor het Tellepark wordt
uitgevoerd

Besluit

1. de antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017, zoals vervat in het GML-bestand NL.INMRO.0074.Tellepark2017-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, (gewijzigd) vast te stellen. De gewijzigde vaststelling behelst bijlage 2 bij de regels, namelijk de parkeernormen ('Heerenveen Overig' in plaats van 'Heerenveen Schil');
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.INMRO.0074.Tellepark2017-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan