



alles in één document



2012 maart 12 BPL+ontwerp.pdf



2014 nov 3 FW_ alliade memo.pdf



2014 juli 15 locatiestudie Meriant.pdf



2014 juni 3 FW_ indicatie grondprijzen Tellepark.pdf



2014 juni 4 Fwd_ indicatie grondprijzen Tellepark.pdf



2014 juni 11 RE_ indicatie grondprijzen Tellepark.pdf



2014 nov 3 alliade memo.pdf



2014 nov 24 cliënten Talant tbv Telleparklocatie.pdf



2014 sept 18 bestuurlijk overleg alliade_meriant.pdf



2014 sept 24 RE_ agenda bestuurlijk overleg gemeente heerenveen en alliade_meriant.pdf



2015 juli 6 FW_ tellepark Talant.pdf



2015 okt 6 intentieovereenkomst getekend.pdf



2015 okt 9 FW_ grondaankoop 'schoollocatie' tegenover Marijkehiemo.pdf



2015 sept 18 collegeadvies intentieovereenkomst ontwikkeling Tellegebied met Zwanenburg.pdf



2016 april 25 10_04 Afspraak morgen.pdf



2016 april 25 11_22 Afspraak morgen.pdf



2016 aug 29 RE_ Ondertekeningmoment Tellepark.pdf



2016 dec 12 Tellepark zorgwoningen update plattegronden en gevels 29-11-2016.pdf



2016 juli 4 FW_ Aangepast voorstel Alliade mbt Tellepark Heerenveen.pdf



2016 juli 6 overleg Alliade.pdf



2016 juli 26 Collegeadvies koop-realisatieovereenkomst Tellegebied met Zwanenburg.pdf



2016 juni 30 FW_ grondprijs locatie letterbeam.pdf



2016 maart 10 aanbidding tellepark.pdf



2016 maart 13 Situatie Tellepark A3-10p700 kleur.pdf



2016 maart 21 RE_ Telle.pdf



2016 maart 25 14_48 RE_ Afspraak morgen.pdf



2016 mei 4 Tellepark.pdf



2016 okt 10 12;39 RE_ Tellepark_ afspraken dd 28 sept 2016.pdf



2016 okt 10 14;41 RE_ Tellepark_ afspraken dd 28 sept 2016.pdf



2016 sept 9 Heerenveen, Tellepark.pdf



2016 sept 21 RE_ aanvulling kooprealisatie overeenkomst en 3e koop realisatie overeenkomst.pdf



2016 sept Ondertekende kooprealisatieovereenkomst Zwanenburg 16 wng en a6 app.pdf



2017 jan 18 Collegeadvies extra grondopbrengst Tellegebied Heerenveen.pdf



2017 juli 12 memo Tellepark.pdf



2017 juli 18 memo bw (def.).pdf



2017 mrt 9 addendum op koop-realisatieovereenkomst 06-09-2016 herontwikkeling en realisatie Tellegebied.pdf



2017 okt 10 Collegeadvies realisatie derde woontoren Tellepark door Zwanenburg.pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 1 (b&w besluit 04-04-17 mbt bestemmingsplan).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 2 (b&w besluit 04-04-17 mbt beeldkwaliteitsplan).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 3 (inspraakreacties).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 4 (raadsbesluit 17-07-17).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 5 (antwoordnota inspraak).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 6 (brief aan sprekers).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 7 (overlegreacties).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 8 (advies brandweer Fryslan).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 9 (advies Fumo).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 10 (brief aan raad).pdf



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017.pdf

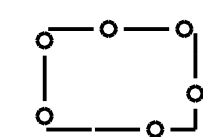


2017 okt 24 getekende koop-realisatieovereenkomst apptoren met parkeerplaatsen grondoverdracht.pdf

2012 maart 12 BPL+ontwerp



LEGENDA



Plangebied

BESTEMMINGEN



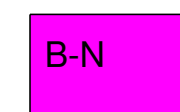
Groen

3



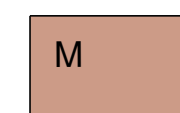
Verkeer - Verblijf

4



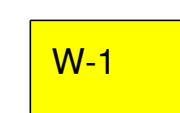
Bedrijf - Nutsvoorziening

5



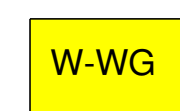
Maatschappelijk

6



Wonen - 1

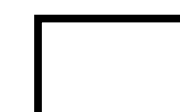
7



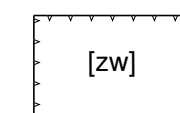
Wonen - Woongebouw

8

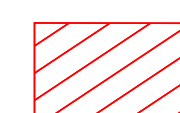
AANDUIDINGEN :



Bouwvlak



zorgwoning



wro - zone - wijzigingsgebied



maximum aantal wooneenheden

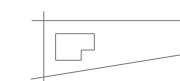


maximale bouwhoogte (m)



maximale goothoogte (m)

VERKLARING:

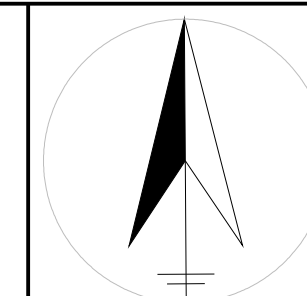


Gegevens ontleend aan de GBKN

GEMEENTE HEERENVEEN

Bestemmingsplan

Heerenveen - Tellepark



vastgesteld

12 maart 2012

NL.IMRO.0074.BPNHVTellepark-VG01

SCHAAL 1:1000

Formaat A2: 594mm x 420mm

2014 juli 15 locatiestudie Meriant



Uit de volumestudies juli 2014 zijn twee kansrijke modellen/varianten gekomen.

Principebesluit Meriant mede op basis van standpunt Accolade en Gemeente.

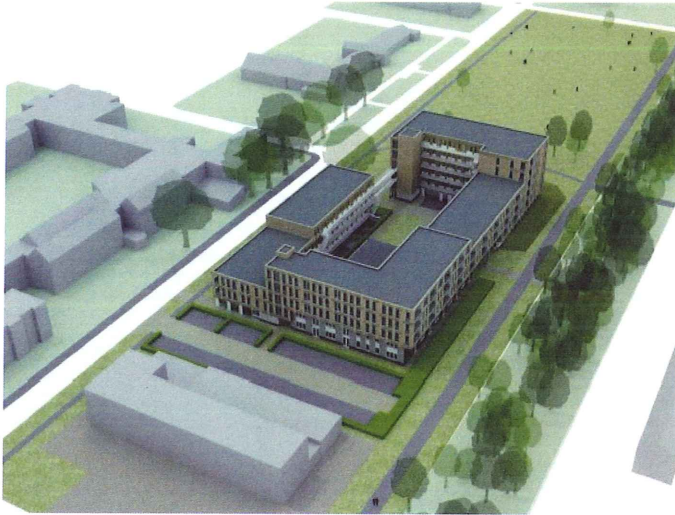
Vraagstelling I

H'veen midden: stedelijk woonmilieu

grote gebouwen

of

beslotenheid



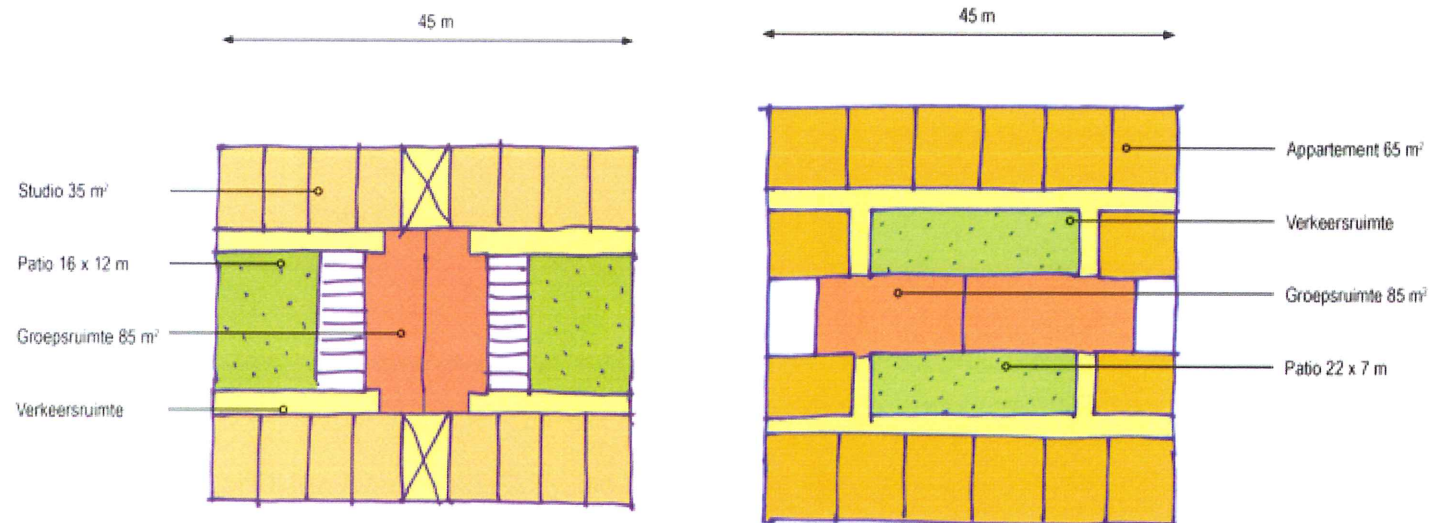
Vraagstelling aan Team4 (II) : volumestudies voor Tellepark en Marijkehiem

- per locatie ~ 96 cliëntplaatsen (in clusters van 8)
- varianten:

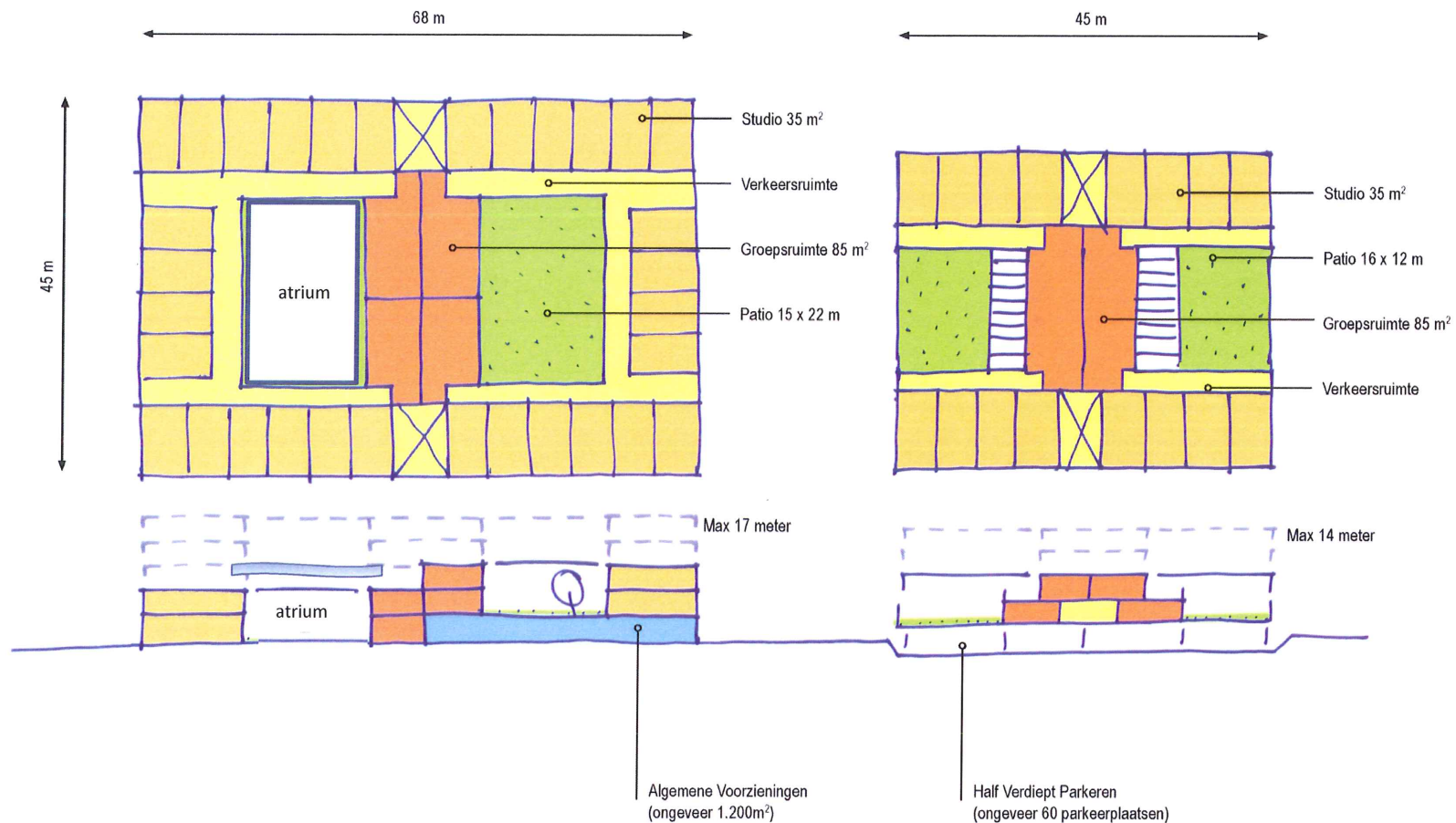
model	Studio's	Appartementen
1	0	96
2	32	64
3	64	32
4	96	0

- cliëntplaatsen in 2 bouwlagen
- Somatiek en PG niet door elkaarheen
- 600m2 tbv nntb eigen algemene voorzieningen + ruimte buurtvoorzieningen
- geef indicatie van overige reguliere woonfuncties

Vraagstelling III typologieën & standaardblok



	studio	appartement
alternatief aanwendbaar	-	+
ombouwbaar	+	nvt
privé ruimte	~ 35m2 (BVO)	~ 65m2 (BVO)
groepsruimte	Per 8	Per 8
voorkeursdoelgroep	PG (intram.)	Somatiek (intram.+SWZ)
VG exploitatie 10jr	+	-



8 Studio's per groep
 2 Groepen en Algemene Voorzieningen op de Begane Grond
 3 Groepen per laag op de Eerste en Tweede Verdieping

BLOK 1:
 64 Studio's

8 Studio's per groep
 2 Groepen per laag
 2 Lagen

BLOK 2:
 32 Studio's

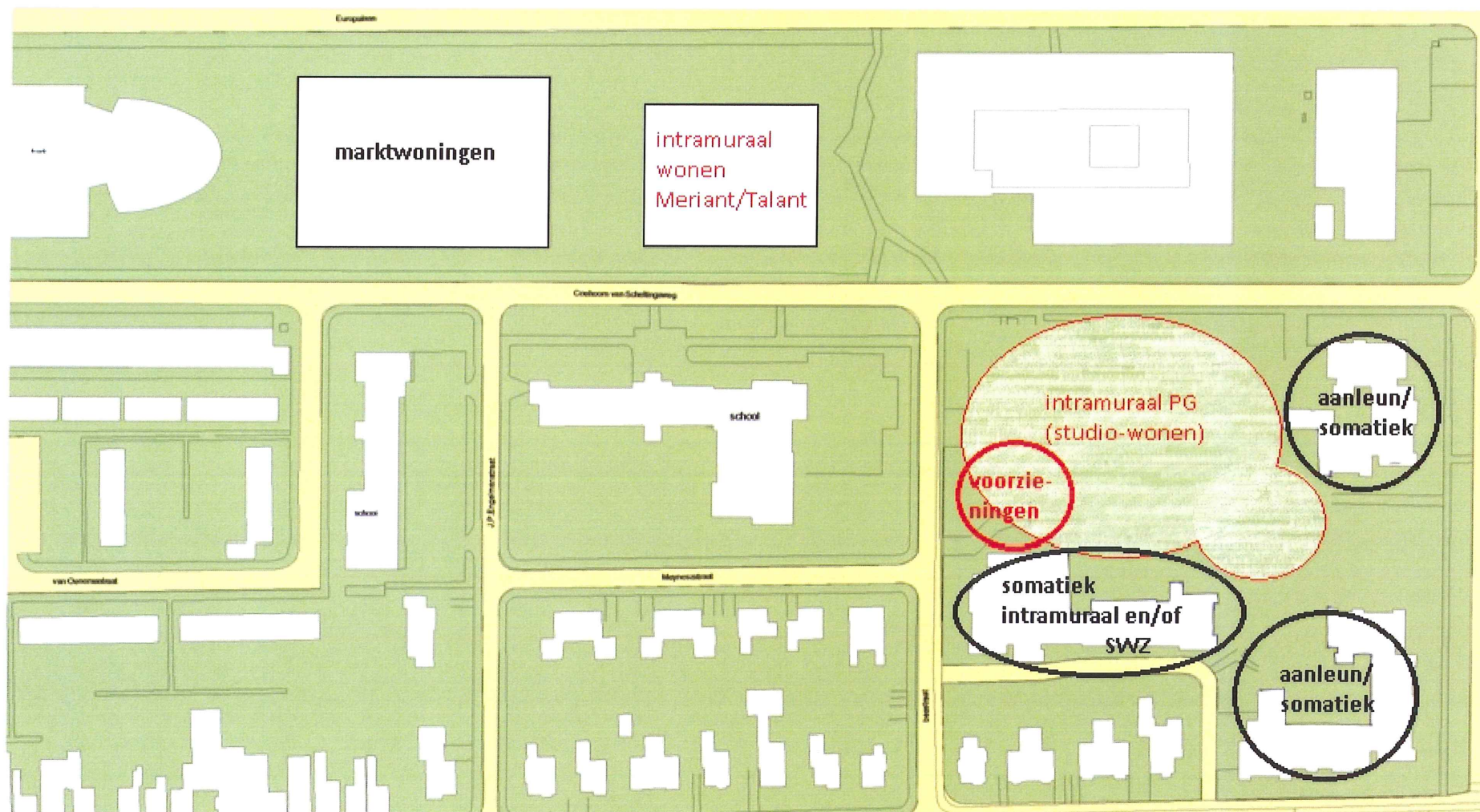
TOTAAL :
 96 Studio's

↓
 denken om te katten
 naar 40 woningen (2 studio's + de woonkeuken)
 64/2 = 32 + 8 woonkeuken

MODEL 6

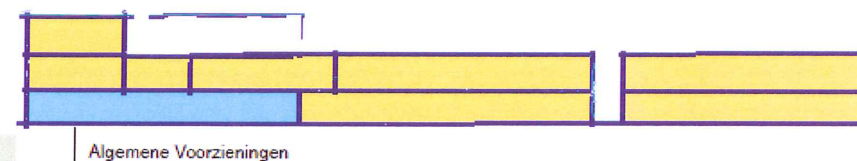
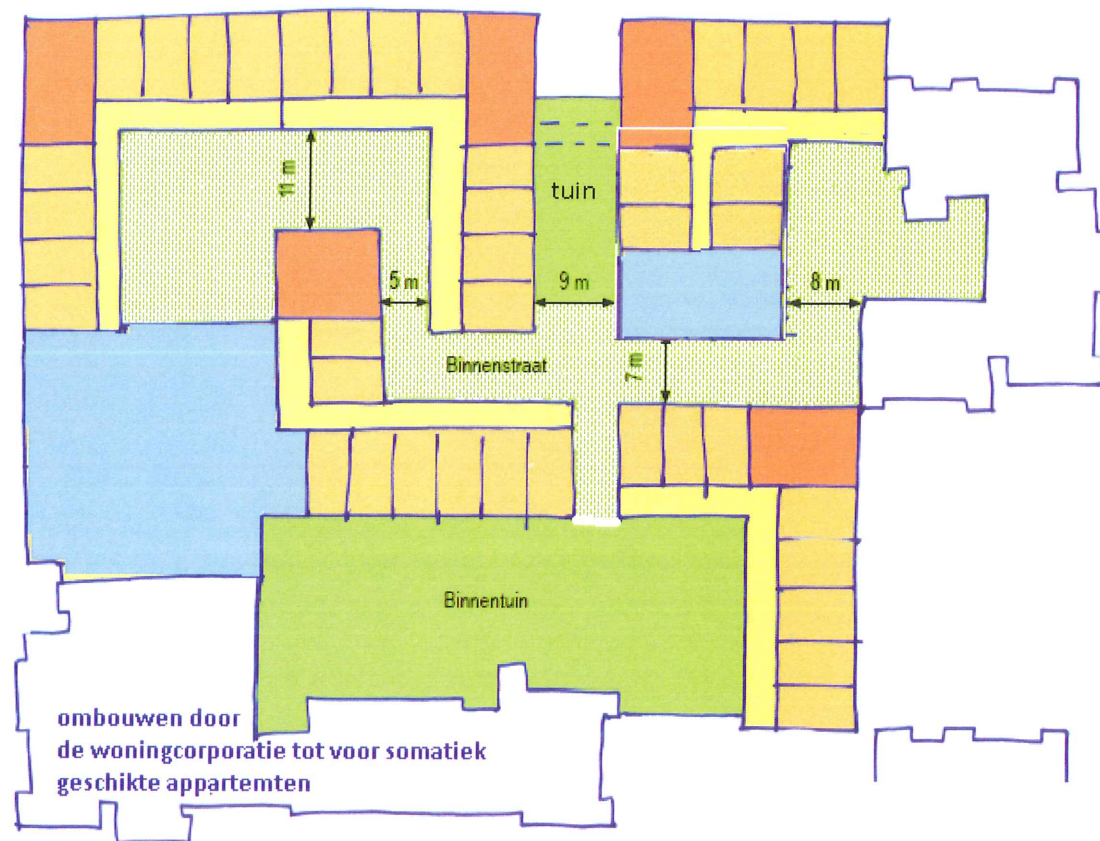
Vragen aan de gemeente:

- **Model 1:** (=kleine bouwvlek TP en geheel MH)
 - Parkeernorm + typeologie (aantal / gebouwd) eigen terrein of niet)
 - Grondkosten TP kleine bouwvlek
 - Planologische medewerking TP en MH
- **Model 2:** (=gehele Telleparkstrook)
 - Parkeernorm & oplossing
 - Grondkosten incl btw per 1 jan 2015
 - Planologische medewerking 'hofjesmodel'



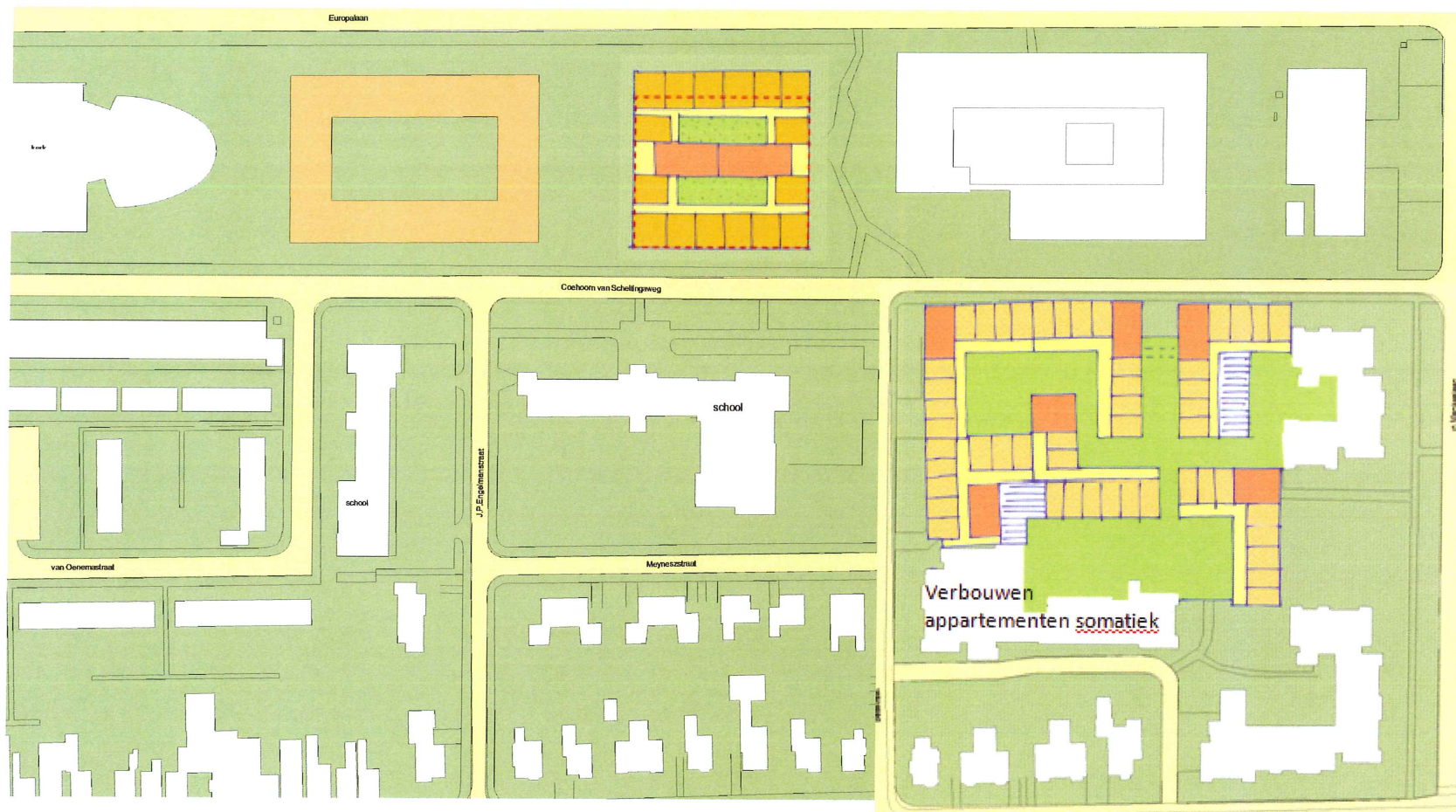
1

Tellepark: 24-32 tbv Meriant tbv schuifplan daarna Talant-VG
 Marijkehiem: sloop-nieuwbouw 88-104 studio's + voorzieningen
 intramuraal en wijkgebonden, omkatten/nieuwbouw door Accolade

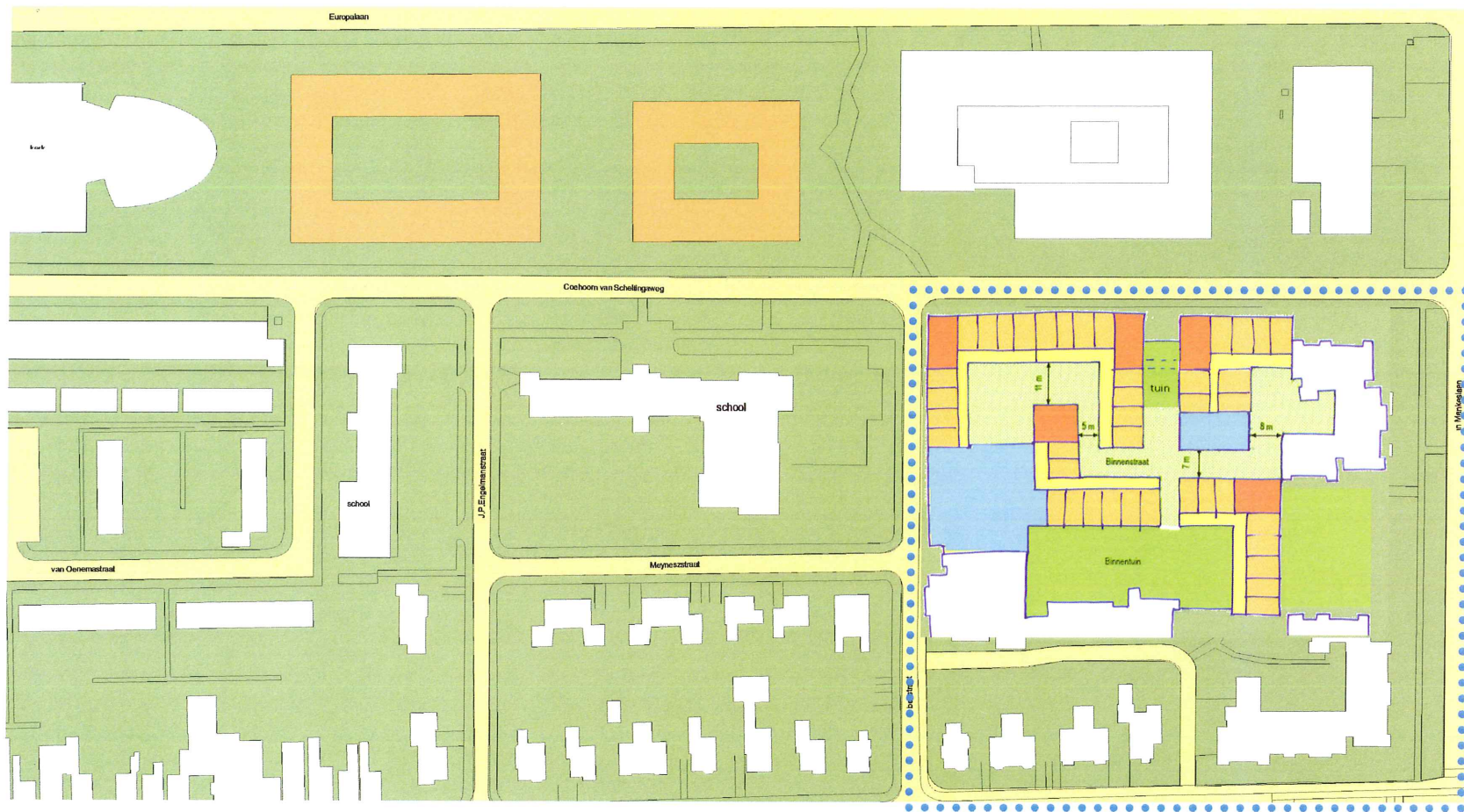


Bouwlaag:	BEG.GR.	1e VERDIEPING	2e VERDIEPING	TOTAAL
studio's	24+P tot 40	48	8-16	80-104
appartementen	nntb in bouwdelen van Accolade			pm
voorzieningen	500+150 m2			

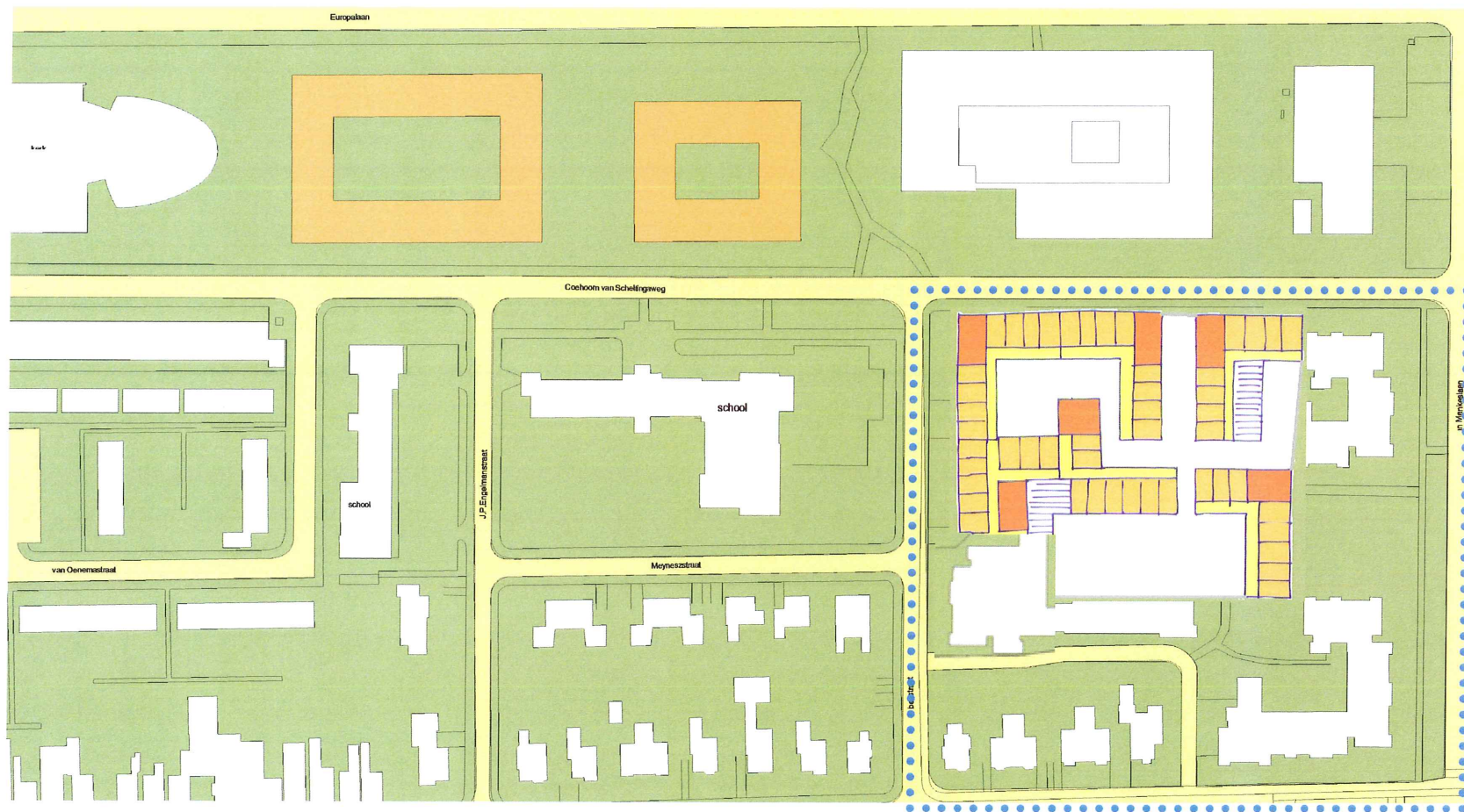
MODEL 3



Combinatie Tellepark (klein blok) & Marijkehiem



Vlekkenplan begane grond Hofjesmodel Marijkehiem



Vlekkenplan 1^e verdieping Hofjesmodel Marijkehiem



2

Tellepark: tbv Meriant: 80-88 studio's en 24-32 appartementen +
voorzieningen intramuraal en wijkgebonden

Marijkehiem: ontmantelen als V&V locatie, event. deel tbv VG-Talant

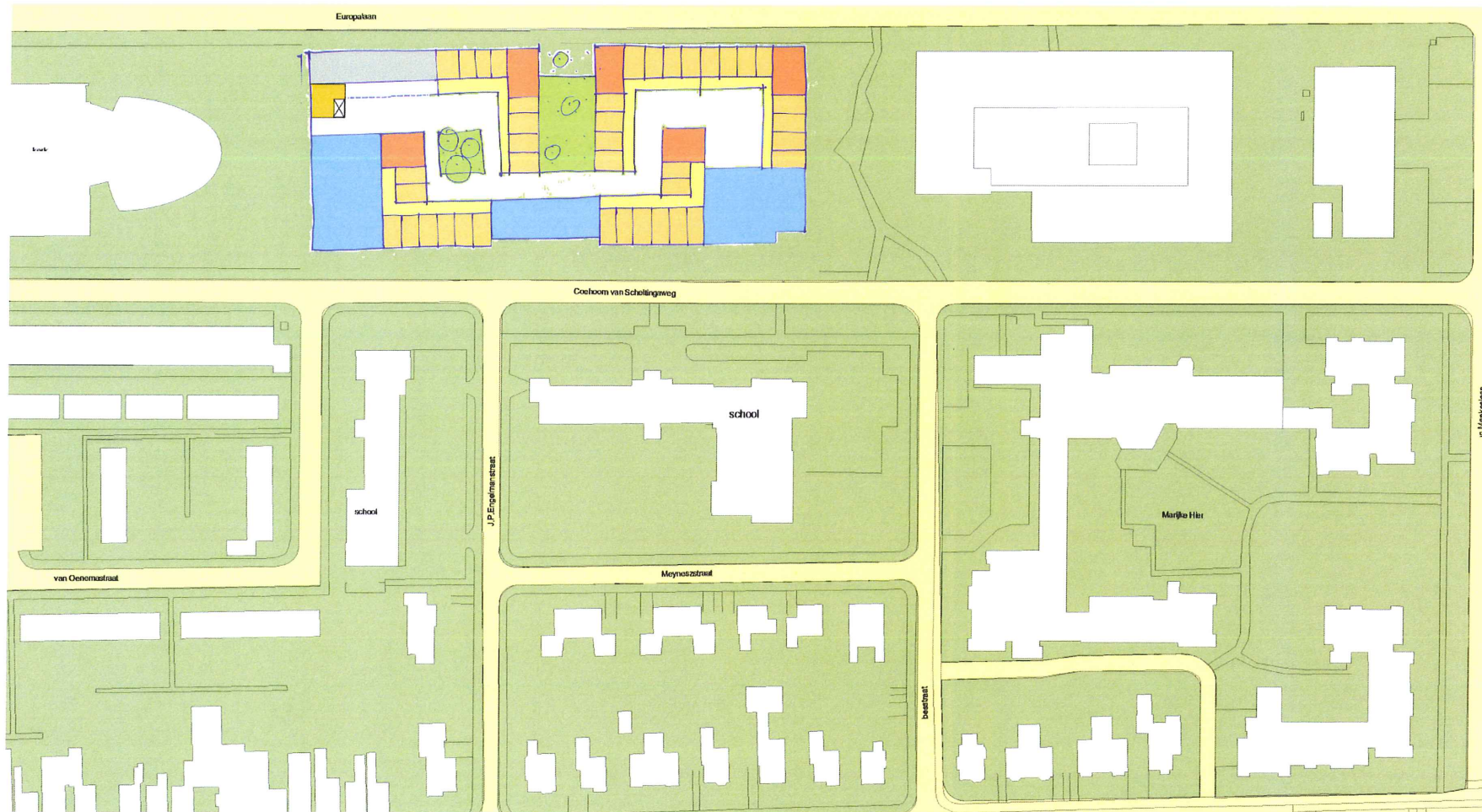
<- Extra P = -8 studio's ->



Bouwlaag:	BEG.GR.	1e VERDIEPING	2e VERDIEPING	3e VERDIEPING	4e VERDIEPING	5e VERDIEPING	TOTAAL
studio's	32- 40	40-48	8-16	-	-	-	88-96
appartementen	0 (=P)	8	8	8	8	8	40
voorzieningen	400 /180/ 400						

MODEL 7

Locatie : Tellepark hofjesstructuur indicatie footprint



2014 juni 3 FW_ indicatie grondprijzen Tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: dinsdag 3 juni 2014 9:39
Aan: Jorritsma, Haaije
Onderwerp: 2014 juni 3 FW: indicatie grondprijzen Tellepark

Ter info.
Corina

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]
Verzonden: woensdag 28 mei 2014 8:32
Aan: Neelis, Corina
CC: Meer, Ronald van der
Onderwerp: indicatie grondprijzen Tellepark

Corina

De week na Pinksteren willen we een bureau opdracht geven voor volumestudies mbt de realisatie van nieuwe huisvesting voor langdurige V&V –zorg in Heerenveen Midden. Er lopen nu offerteaanvragen daarvoor.

Nu al is duidelijk dat het programma, van tenminste 100 eenheden en algemene voorzieningen, niet zal passen op de Meriant locatie Marijkehiem aan de H. Hebbesstraat.
In Heerenveen Midden zal ook nog een woonvoorziening voor Talant cliënten gerealiseerd moeten worden. Collega Ronald vd Meer heeft dat initiatief onder zijn hoede.

In de opdracht tbv het Meriant programma laten we verschillende varianten onderzoeken:

- Programma geheel in Telleparkstrook
- Programma geheel op Marijkehiemlocatie (uit te breiden met een deel van Accolade)
- Programma verdeeld over Telleparkstrook en Meriant-perceel Marijkehiem.

Voorkeuren voor eigendom, huur of een combinatie worden in een latere fase bepaald.
Naast de ruimtelijke passendheid moet natuurlijk ook gekeken worden naar de financiële haalbaarheid.

De grondkostencomponent is daarbij een belangrijke variabele.
Graag ontvangen we een indicatie van de grondprijzen van de percelen in Tellepark.

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2014 juni 4 Fwd_ indicatie grondprijzen Telleparkt

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: woensdag 4 juni 2014 12:13
Aan: Jorritsma, Haaije
Onderwerp: 2014 juni 4 Fwd: indicatie grondprijzen Tellepark

Haaije, deze heb ik gister verzonden...

Corina

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Neelis, Corina" <C.Neelis@heerenveen.nl>
Datum: 3 juni 2014 10:31:49 CEST
Aan: "'Pijnappel, Bert'" <b.pijnappel@alliade.nl>
Kopie: "Meer, Ronald van der" <r.vander.meer@alliade.nl>
Onderwerp: Antw.: indicatie grondprijzen Tellepark

Hallo Bert, (en Ronald cc),

In onze grondexploitatie is voor de vlek waar Fooq mee bezig was een opbrengst van € 499.500 ex.BTW geraamd. Dit heb je ook al eerder ontvangen volgens mij. Op de naastliggende vlek zijn duurdere appartementen gedacht. De geraamde opbrengst ligt daar op € 769.500 ex.BTW.

Lijkt me wel goed om binnenkort naast de financiële kant ook naar de inhoudelijke aspecten te kijken. Laat je me even weten wanneer dat een goed moment is?

Met vriendelijke groet,

Corina Neelis
beleidsadviseur / projectleider Wonen | gemeente Heerenveen
t 0513 617487 | m 06 25 09 34 36 | e c.neelis@heerenveen.nl



Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]
Verzonden: woensdag 28 mei 2014 8:32
Aan: Neelis, Corina
CC: Meer, Ronald van der
Onderwerp: indicatie grondprijzen Tellepark

Corina

De week na Pinksteren willen we een bureau opdracht geven voor volumestudies mbt de realisatie van nieuwe huisvesting voor langdurige V&V –zorg in Heerenveen Midden. Er lopen nu offerteaanvragen daarvoor.

Nu al is duidelijk dat het programma, van tenminste 100 eenheden en algemene voorzieningen, niet zal passen op de Meriant locatie Marijkehiem aan de H. Hebbesstraat.

In Heerenveen Midden zal ook nog een woonvoorziening voor Talant cliënten gerealiseerd moeten worden. Collega Ronald vd Meer heeft dat initiatief onder zijn hoede.

In de opdracht tbv het Meriant programma laten we verschillende varianten onderzoeken:

- Programma geheel in Telleparkstrook
- Programma geheel op Marijkehiemlocatie (uit te breiden met een deel van Accolade)
- Programma verdeeld over Telleparkstrook en Meriant-perceel Marijkehiem.

Voorkeuren voor eigendom, huur of een combinatie worden in een latere fase bepaald. Naast de ruimtelijke passendheid moet natuurlijk ook gekeken worden naar de financiële haalbaarheid.

De grondkostencomponent is daarbij een belangrijke variabele. Graag ontvangen we een indicatie van de grondprijzen van de percelen in Tellepark.

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2014 juni 11 RE_ indicatie grondprijzen Tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Pijnappel, Bert [b.pijnappel@alliade.nl]
Verzonden: woensdag 11 juni 2014 14:02
Aan: Jorritsma, Haaije
CC: Neelis, Corina
Onderwerp: 2014 juni 11 RE: indicatie grondprijzen Tellepark

Goedemiddag Haaije

In verband met mijn vakantie eerst nu een reactie op je email van vorige week.

Alliade hanteert het uitgangspunt dat er geen zorgbudget naar huisvesting mag gaan of omgekeerd. Dat impliceert dat het zorgvastgoed bekostigd moet worden uit de zogenoemde Normatieve HuisvestingsComponent (NHC)

De NHC is een tariefcomponent voor huisvesting die een zorgorganisatie ontvangt voor een geleverde zorgprestatie.

Het grondkostenbudget is ca 13.500-14.000 incl btw per cliëntplaats voor de woon/behandelfunctie. Uitgedrukt als grondquote komt dat neer op ca 10% van de stichtingskosten.

Wanneer op een specifieke locatie sprake is van kostenverhogende factoren, bijvoorbeeld een gebouwde parkeervoorziening gaat dat af van het beschikbare grondkostenbudget.

We denken voor Heerenveen-midden aan een programma van om en nabij 100 clientplaatsen.

We hebben nu twee indicaties van de grondkosten voor Tellepark fase II gekregen die een factor 2 uit elkaar liggen:

1,27 mln excl btw en 2,6mln excl btw.

Bij het laagste bedrag willen we de uitdaging nog aan om dmv een volumestudie te kijken naar de mogelijkheden van de Telleparkstrook. Bij het hoogste bedrag kunnen we ons die moeite besparen.

Je geeft aan dat de gemeente verschillende rekenregels hanteert om een grondprijs vast te stellen.

Kan je aangeven welke regel gehanteerd zal worden voor een zorgprogramma van bovengenoemde omvang.

Je reactie tegemoet ziende

Met vriendelijke groet

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Van: Jorritsma, Haaije [mailto:H.Jorritsma@heerenveen.nl]

Verzonden: woensdag 4 juni 2014 11:25

Aan: Pijnappel, Bert

CC: Neelis, Corina; 'Apperloo Johan, J.'

Onderwerp: RE: indicatie grondprijzen Tellepark

Beste Bert,

Voor een indicatie van de grondprijzen hebben wij verschillende methoden, variërend van een residuele waardebeoordeling een grondquote per woning en of een kale m2 prijs. Eén en ander

afhankelijk van het programma dat je wilt realiseren c.a. Binnen het gehele Telle gebied hebben wij nog een te realiseren opbrengst geprognosticeerd van 2,6 miljoen. Overigens wordt je binnenkort benaderd door Johan Apperloo voor een verkennend gesprek over de stand van zaken en een vertaling naar een proces-aanpak vanuit gemeentezijde.

Groet,

Haaije Jorritsma (tel. 0621254530)

Van: Neelis, Corina

Verzonden: dinsdag 3 juni 2014 9:39

Aan: Jorritsma, Haaije

Onderwerp: FW: indicatie grondprijzen Tellepark

Ter info.

Corina

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]

Verzonden: woensdag 28 mei 2014 8:32

Aan: Neelis, Corina

CC: Meer, Ronald van der

Onderwerp: indicatie grondprijzen Tellepark

Corina

De week na Pinksteren willen we een bureau opdracht geven voor volumestudies mbt de realisatie van nieuwe huisvesting voor langdurige V&V –zorg in Heerenveen Midden. Er lopen nu offerteaanvragen daarvoor.

Nu al is duidelijk dat het programma, van tenminste 100 eenheden en algemene voorzieningen, niet zal passen op de Meriant locatie Marijkehiem aan de H. Hebbesstraat.

In Heerenveen Midden zal ook nog een woonvoorziening voor Talant cliënten gerealiseerd moeten worden. Collega Ronald vd Meer heeft dat initiatief onder zijn hoede.

In de opdracht tbv het Meriant programma laten we verschillende varianten onderzoeken:

- Programma geheel in Telleparkstrook
- Programma geheel op Marijkehiemlocatie (uit te breiden met een deel van Accolade)
- Programma verdeeld over Telleparkstrook en Meriant-perceel Marijkehiem.

Voorkeuren voor eigendom, huur of een combinatie worden in een latere fase bepaald.

Naast de ruimtelijke passendheid moet natuurlijk ook gekeken worden naar de financiële haalbaarheid.

De grondkostencomponent is daarbij een belangrijke variabele.

Graag ontvangen we een indicatie van de grondprijzen van de percelen in Tellepark.

Bert Pijnappel

Portfoliomanager vastgoed

Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen

T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52

E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

Disclaimer

Dit e-mailbericht vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Als u dit bericht foutief hebt ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden, en het bericht te verwijderen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2014 nov 3 FW_ alliade memo

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: maandag 7 mei 2018 10:51
Aan: Lenis, Mart
Onderwerp: 2018 mei 7 FW: alliadememo
Bijlagen: alliadememo.docx

Van: Jorritsma, Haaije
Verzonden: maandag 3 november 2014 1:09
Aan: Siebenga, Siebren; Zoetendal, Jelle; 'Pijnappel, Bert'
CC: Roelofs, Margo; Sloothaak, Jochem; Neelis, Corina
Onderwerp: alliadememo

Beste allen
Hierbij agenda + achterliggende info t.b.v. bestuurlijk overleg Alliade.
Groet
Haaije Jorritsma

Bert: wil jij eea verspreiden richting Kuik en Juurling

2014 nov 3 aliade memo



MEMO

AAN

Siebre en Zoetendal (cc Margot)

VAN

Haaije Jorritsma

ONDERWERP

Voorbereiding bestuurlijk overleg Alliade

INHOUD

Voor het aanstaande bestuurlijke overleg met Alliade zijn van de kant van Alliade aanwezig de heren Kuik, Juurling (beiden bestuurders van Alliade) en de heer Pijnappel (vastgoedmanager Alliade). De gemeente wordt vertegenwoordigd door de wethouders Siebenga en Zoetendal, ondersteund door Jorritsma en mevrouw Roelofs.

In overleg met Alliade is de volgende agenda opgesteld:

Agenda:

1. Opening en kennismaking
 - a. Aanleiding: nieuwe strategie Alliade
 - b. Overleg gemeente over concrete vastgoedprojecten (Zuid en Tellegebied)
2. Vastgoed en zorgstrategie van Alliade
 - Vastgoedstrategie is conceptueel ontwikkeld
3. Verbinding gemeente; visie vanuit de 3D's sociaal domein
 - o.a. kleinschaligheid; buitengebied
 - rollen
 - 2015: op weg naar nieuw beleid rond woon-servicezones
4. Vertaling naar concrete zorg- en vastgoedprojecten
5. Afspraken op procesnivo en operationeel nivo rond in ieder geval:
 - Tellegebied/Marijkehiem
 - Heerenveen Zuid (Anne Schotanus)

Bijlage 1: Achtergrondinfo WMO en Alliade:

Zoals zopas besproken hierbij achtergrond info vanuit Wmo inzake Alliade. In de bijlage ook de info die ik vanuit De Tjongerschans heb met hun mogelijke samenwerking met Meriant en GGZ.

Wmo-verbanden gemeente en Alliade

Alliade is het moederbedrijf voor Talant, Meriant, Reik, Wil, BaanPlus, Zorgkompas, Support & co.

Vanuit de gemeente werken wij in het (wijk/sport)beheer al jaren samen met Talant (zonder financiële verplichtingen of een daartoe opgestelde overeenkomst, er wordt in zekere zin een dagbesteding geboden welke nu dus nog door de AWBZ wordt betaald).

Vanuit de inkoop Wmo 2015 voor de nieuwe thuis en dagondersteuning (was AWBZ-begeleiding en groepsbegeleiding), sluiten wij (daarvan zijn zij inmiddels op de hoogte) met ingang van 1 januari 2015 een raamovereenkomst (zonder volumeafspraken overigens, als een inwoner kiest voor Alliade dan betalen wij een vastgesteld tarief per uur of dagdeel) voor in principe een periode van vier kalenderjaren. Vanwege de onzekerheid over hoe het één en ander precies gaat uitpakken, kunnen wij vanuit de gemeente ieder jaar de overeenkomst stopzetten en een nieuwe aanbesteding opstarten. Deze overeenkomst wordt gesloten met dochter 'WIL bv'. Dit is een vrij nieuwe bv waarin zij nu de ondersteuning, welke voorheen onder Talant viel, hebben ondergebracht. WIL wordt dan onze contractant.

Bij mijn weten hebben wij nu nog een (voor dit jaar afgesloten) raamovereenkomst lopen met Zorgkompas voor de levering van hulp bij het huishouden in de thuissituatie. Nog dit jaar gaan wij dit via een meervoudige onderhandse procedure aanbesteden, waardoor het voor de hand ligt dat Zorgkompas per 1 januari 2015 een nieuwe raamovereenkomst met ons aangaat. Of dit zo gaat is dus nog even afwachten

Bijlage 2: Uit startnotitie actualisatie woonvisie (start 2015)

Paragraaf: Wonen en zorg

Trend / rijksbeleid

In verband met de vergrijzing zal het aandeel kwetsbare ouderen de komende decennia steeds meer toenemen en zal de behoefte aan thuisondersteuning toenemen. Concreet wordt bedoeld met een kwetsbare oudere: een inwoner die geconfronteerd wordt met een zekere ziektelast in combinatie met een tekort aan sociaal, familiaal of economisch kapitaal. Een steeds groter aandeel van deze zorgbehoevenden zal min of meer zelfstandig wonen met zorg aan huis, bij voorkeur in de bestaande eigen leefomgeving. Ook de vraag naar intramuraal wonen blijft stijgen. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen is een wens van veel ouderen en is beleid van de rijksoverheid. Alleen voor de zwaar zorgbehoevenden is straks nog plaats in een instelling, de rest wordt geacht zelf een oplossing te vinden of met passende ondersteuning vanuit de gemeente.

Omdat toekomstige ouderen in vergelijking met de huidige over het algemeen goed zijn gehuisvest, zullen de meesten zich met (indien nodig) aanpassingen in hun woning lang kunnen redden. De meeste ouderen geven daar ook de voorkeur aan (en ervaring uit het verleden laat ook zien dat de verhuisgeneigdheid bij ouderen vrij laag is).

Knelpunten kunnen gaan ontstaan in de woonomgeving, door onvoldoende voorzieningen en doordat professionele zorg aan huis in kleinere kernen wegens capaciteitsgebrek en om reden van efficiency niet altijd geleverd zal kunnen worden. Gezien het feit dat de gemeente als een zogenaamd rendabel gebied voor zorg te boek staat, ligt het niet voor de hand dat in bepaalde gebieden van onze gemeente geen thuisondersteuning kan worden geleverd. Maar in voorkomende gevallen kan verhuizen een oplossing bieden, naar een vorm van wonen met zorg (maar zie hierboven – dit is voor een relatief klein

aantal van toepassing). Dit kan van alles zijn, van een grootschalig complex tot kleinschalige, particuliere initiatieven, zowel in de vorm van nieuwbouw als in de bestaande voorraad, zowel individueel als collectief, gecombineerd met woonruimte voor mantelzorgers en/of in de nabijheid van professionele zorgvoorzieningen. We staan nog maar aan het begin van deze ontwikkeling. Het is aan de markt om hier op in te spelen. Feit is dat vele partijen al lange tijd aan de slag zijn met de thema's wonen, zorg en welzijn. Door de inwerkingtreding van de Wmo 2015 is de richting van de behoefte aan wonen en zorg voor de langere termijn grotendeels duidelijk. Het is te verwachten dat voor de toekomst een verschuiving plaatsvindt naar:

1. Thuis blijven wonen;
2. Kleinschalige extramurale woonvormen.

Heerenveen

Het aantal 75+'ers in deze gemeente zal de komende 15 jaar met meer dan 50% toenemen. In het jaar 2006 heeft de gemeente haar beleid 'Woonservicezones' vastgesteld. Per zone zijn de aanwezige ('extramurale') zorgvoorzieningen geïnventariseerd waar bewoners gebruik van kunnen maken. In het licht van de nieuwste inzichten en verwachtingen is het van belang om het woonservice beleid ook te betrekken bij deze actualisatie.

In verband met deze ontwikkelingen (met name de extramuralisering van de zorg en de daaraan gerelateerde financiering) zijn grote veranderingen in zorgcomplexen voor ouderen in Heerenveen te verwachten. De gemeente is in gesprek met de zorginstanties en eigenaren van deze complexen over hun toekomstplannen en de mogelijkheden.

Een ander aspect is de behoefte aan aanpassingen aan woningen voor ouderen die langer in hun huis blijven wonen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeente in het kader van de WMO.

Op basis van deze analyse wordt in de woonvisie ingegaan op:

- De problematiek
- Ambitie / doelstellingen en de opgave gerelateerd aan de invloedssfeer van de gemeente en de andere betrokken partijen waaronder de zorginstellingen
- Beleidsrichting(en) gemeente en acties / afspraken gemeente met andere betrokken partijen waaronder de zorginstellingen.
- Meer concrete uitwerking in aparte nota Wonen en Zorg (als vervolg op nota Woonservicezones)

Bijlage 3: Kleinschalige recente initiatieven:

Plannen voor Zorgwonen

Op een flink aantal plaatsen in Heerenveen zien we op dit moment plannen voor Zorgwonen langskomen. Op zich passend bij de veranderingen die op dit moment plaatsvinden in de zorgwereld. Maar is het niet te veel? Gaan we overal in mee? Hoe in bestemmen?

Hondsdrif

Voormalige school, wordt omgebouwd en stukje toegevoegd tot 20 zorgappartementen.

Belastingkantoor

Van de Bentstichting neemt waarschijnlijk deel van appartementen af

Parallelweg

GGZ wordt huurder van 15 appartementen in het voormalige kantoor van Accolade

Schoolstraat

Ook schoolgebouw, wordt omgebouwd tot appartementen. Het gaat om begeleid wonen waar pgb voor wordt ingezet

De Knipe

5 zorgappartementen bij zorgboerderij

Skoatterwald

BAM utiliteitsbouw wil met belegger 18 zorgappartementen realiseren voor dementerenden. Zie onderstaande omschrijving.

Kleinschalige ouderenzorg voor dementerenden “De Nieuwe Vaarweg”

O-schijf/MVo/Projecten/ 2014-09 memo;versie2.5

Beknopte omschrijving

De Nieuwe Vaarweg is een kleinschalige, warme, gezellige woonplek voor 16 à 17 ouderen, verdeeld over twee groepen, met geheugenproblemen door dementie.

In een veilige, herkenbare en aandachtrijke sfeer wordt in een huiselijke omgeving samen met elkaar gewoond. Iedere bewoner heeft de beschikking over een ruime zit/slaapkamer met een eigen sanitaire unit. De zeer ruime en ingerichte woonkamer/keuken is de spil van het huiselijk gebeuren. Al naar gelang van eigen capaciteiten worden de bewoners zoveel als mogelijk bij de huishouding betrokken. Huisvesting vindt plaats in een nieuw pand dat volgens de laatste inzichten volledig is gebouwd rondom het zorgconcept. Een betrokken en gekwalificeerde zorgverlener is het continue aanspreekpunt voor alle bewoners en hun familieleden. Hij schakelt al naar gelang de fase waarin bewoners verkeren medewerkers in voor meer specifieke zorg.

Financiering

Het Ministerie van Volksgezondheid wil stimuleren dat mensen met dementie in een kleinschalige omgeving zorg krijgen. Het gaat om 7000 extra plaatsen. Voor de doelgroep is dan ook een uitzondering gemaakt voor het schrappen van vele pgb's.

De financiering van pgb-gefinancierde wooninitiatieven is daarmee ook in de toekomst verzekerd. Iedereen die een CIZ indicatie heeft met een zorgzwaarte pakket (zzp > 5) heeft nu en blijft ook recht hebben op een persoonsgebonden budget (pgb). Dit betekent dat een ieder, ongeacht zijn financiële positie, toegang kan hebben tot “De Nieuwe Vaarweg”.

Kwaliteit

De zorg-ondernemer is verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en de dagelijkse gang van zaken. De ondernemer is een zorgprofessional, die vanuit zijn passie voor dit vak zich hier maximaal wil ontplooiën. Eis is dat de zorgprofessional in het bezit is van een BIG registratie.

Kwaliteit wordt getoetst aan drie aspecten:

- kwaliteit van leven
- kwaliteit van zorg
- kwaliteit van communicatie

Daarnaast wordt de mate van tevredenheid gemeten van:

- familie / belangenbehartigers
- personeel De Nieuwe Vaarweg

Programma

Het gebouw bestaat in principe uit twee bouwlagen. Het gebouw bevat alle ruimtes die gewenst zijn voor het verblijf van twee groepen van acht bewoners en de daaraan verbonden zorg.

Tevens zijn faciliteiten aanwezig voor overnachtende familieleden.

Het gebouw heeft een BVO van ± 1300 m² en een footprint van ± 650 m². De kavel heeft een oppervlakte van, bij voorkeur, minimaal 1500 m².

Locatie

De locatie is op zich zelf beschouwd niet echt kritisch. Er moet sprake zijn van een omgeving die zowel bewoners als verzorgende en familieleden een “goed” gevoel geven. Met een groenachtige setting in een vrij rustige omgeving is dit wellicht het eenvoudigst te realiseren.

Structuur

Doelstelling is het menswaardig verblijf bieden aan dementerende mensen en daar de familieleden optimaal bij te betrekken. Kwaliteit van leven is daarbij het meest belangrijk. “De Nieuwe Vaarweg” initieert, faciliteert en bewaakt deze doelstelling. Zij regelt de huisvesting en selecteert de zorgverlener. Zij bewaakt de formule en toetst periodiek de kwaliteit van de verleende zorg.

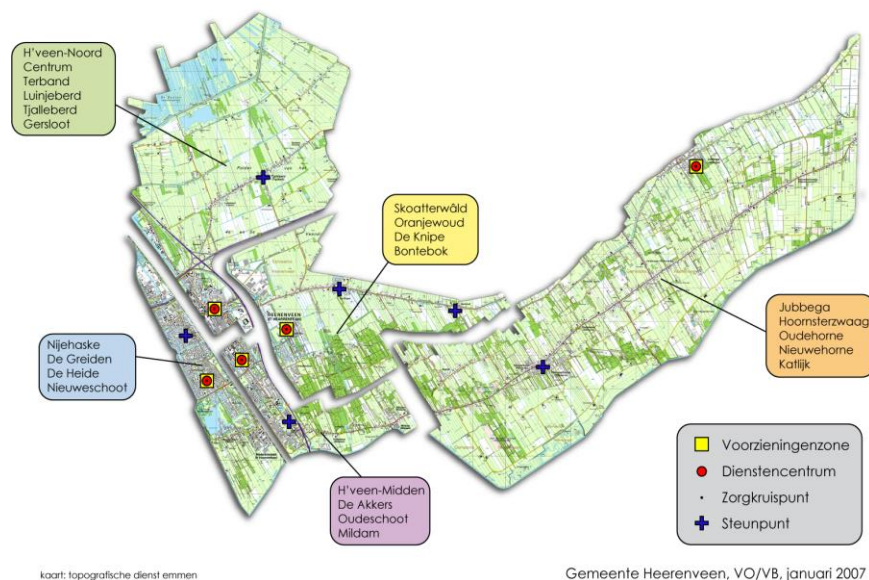
Bijlage 4: Eerdere gebiedsvisie H’veen Zuid

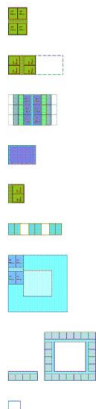
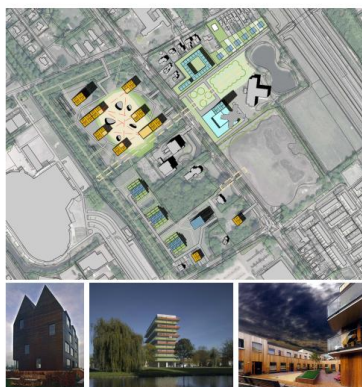
De gebiedsvisie Heerenveen-Zuid is opgesteld door Alliade en de serviceflat Oranjewoud. De visie heeft bij ons geen enkele status gekregen. Christiaan en ik hebben meegekeken. Het plan bleek vervolgens financieel niet haalbaar en is niet meer aan het college voorgelegd. Inmiddels gaan beide partijen weer hun eigen weg. Serviceflat Oranjewoud is met diverse partijen aan de slag geweest, maar het strandt uiteindelijk telkens op financiële haalbaarheid.

Bij Alliade zijn mijn laatste signalen dat zowel Anna Schotanus als Heremastate gesloopt zouden moeten worden. De locatie van Anna Schotanus zou geschikt zijn voor nieuwbouw zwaardere zorg. Op de plek van Heremastate zou reguliere nieuwbouw (voornamelijk appartementen) moeten komen waarbij een mogelijkheid tot zorg wordt geboden, maar dat is geen vereiste. Het gaat daarbij om flinke aantallen. Gedachte was dat er een belegger gezocht zou moeten worden die in dit gebied wil investeren. We kunnen nu niet goed inschatten wat het effect op de Heerenveense woningmarkt zou kunnen zijn.

Zorgcentrum Marijkehiem in het Tellegebied is ook zwaar verouderd. Het oudste deel is vooroorlogs en in slechte staat. Er omheen staan aanleunwoningen die eigendom zijn van Accolade.

De vijf Woonservicezones in Heerenveen





K A W

5 december 2011 21.250 / Gebiedsvisie Heerenveen Zuid



Oranjewoudlocatie

- 1 toren
- 350 m2 gezondheidscentrum
- 36 woningen (100 BVO)
- 6 urban villa's
- 108 woningen (100 BVO)
- 400 m2 voorzieningen

Heremastatelocatie

- 54 terraswoningen
- 3 x 18 woningen (75 BVO)
- 2 villa's (2 x 7 = 14 woningen)
- 5000 m2 (BVO) expertisecentrum

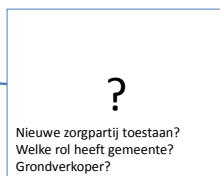
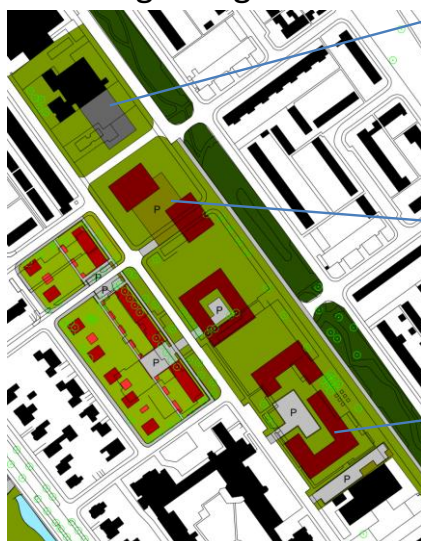
Anna Schotanuslocatie

- 36 (flex) woningen (75 BVO)
- 5 (flex) woningen (100 BVO)
- min. 12 woningen (150 BVO)
- 1 vrije kavel
- 75 woningen (90 BVO) of
- 65 woningen (90 BVO)
- 950 m2 voorzieningen

K A W

5 december 2011 21.250 / Gebiedsvisie Heerenveen Zuid

Invulling Tellegebied



Bijlage 5: Actuele studieplannen Alliade voor Tellegebied

Zie bijgevoegde PDF



140828 Plannen
Alliade Meriant - Shee

2014 nov 24 cliënten Talant tbv Telleparklocatie

Balen, Jacqueline van

Van: Pijnappel, Bert [b.pijnappel@alliade.nl]
Verzonden: maandag 24 november 2014 17:03
Aan: Jorritsma, Haaije
Onderwerp: 2014 nov 24 cliënten Talant tbv Telleparklocatie

Beste Haye

Naar aanleiding van ons gesprek van vorige week:

De Talant cliënten voor de beoogde nieuwe locatie in het Telleparkgebied wonen thans op de volgende locaties in Heerenveen:

- De Reling
- Weegbree
- Badweg

De Meriant locatie Skoatterwâld betreft mfc De Spil

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk De verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2014 sept 18 bestuurlijk overleg alliade_meriant

Balen, Jacqueline van

Van: Pijnappel, Bert [b.pijnappel@alliade.nl]
Verzonden: donderdag 18 september 2014 11:07
Aan: Jorritsma, Haaije; 'johan.apperloo@anteagroup.com'
Onderwerp: 2014 sept 18 bestuurlijk overleg alliade/meriant

Goedemorgen Haaije, Johan

Afgelopen dagen directie Meriant en één Alliade bestuurder kort kunnen spreken. Gesprek wordt zinvol geacht, voorkeur om met beide Alliade bestuurders Kuik en Juurlink aanwezig te zijn. Echter eerst nog wel behoefte aan lijstje deelnemers van de kant van de gemeente en nog een korte omschrijving van de doelstelling/bespreekpunten die de gemeente met het gesprek heeft. Kan ik dat ontvangen?

Terzijde werd nog de opmerking gemaakt dat het goed is nog te verifiëren of in WMO contracteringsvoorwaarden is vastgelegd dat Heerenveen en Alliade geen overleg mogen hebben tijdens de periode van tenders/inschrijvingen. Hebben jullie zicht op eventuele beperkingen in die zin.

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2014 sept 24 RE_ agenda bestuurlijk overleg
gemeente heerenveen en alliade_meriant

Balen, Jacqueline van

Van: Pijnappel, Bert [b.pijnappel@alliade.nl]
Verzonden: woensdag 24 september 2014 9:57
Aan: Jorritsma, Haaije
Onderwerp: 2014 sept 24 RE: agenda bestuurlijk overleg gemeente heerenveen en alliade/meriant

Beste Haaije

Kan het laatste punt: afspraken procesnivo verbreed worden naar Heerenveen Midden (Marijkehiem en of Tellegebied) en Heerenveen Zuid (Anna Schotanus)

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Van: Jorritsma, Haaije [<mailto:H.Jorritsma@heerenveen.nl>]
Verzonden: maandag 22 september 2014 17:17
Aan: Pijnappel, Bert
CC: Roelofs, Margo; Sloothaak, Jochem; Jorritsma, Haaije; Neelis, Corina; Dam, Ineke van
Onderwerp: RE: bestuurlijk overleg alliade/meriant

Beste Bert,
Deelnemers vanuit gemeente:
Wethouders Siebenga en Zoetendal (stellen beide erg prijs op een strategisch overleg)

Ambtelijk haaije Jorritsma en margot roelofs en pm Jochem Sloothaak

- Agenda:
 - o vastgoed en zorgstrategie van Alliade voor Heerenveen (toelichting Alliade)
 - o verbinding gemeente (visie vanuit 3D) (toelichting gemeente)
 - o verkennen match op strategisch en operationeel nivo
 - o vertaling naar fasering concrete vastgoed/zorg projecten korte en langere termijn
 - o afspraken op proces nivo en concreet operationeel nivo (Tellegebied)

groet,
haaije

Ineke: wil jij regelen dat er een bestuurlijk overleg eind oktober wordt belegd en wil je een ambtelijk vooroverleg regelen met mij, margot en jochem en corine
Wil je daarnaast een bestuurlijk vooroverleg plannen met beide wethouders en margot en ikzelf?

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]
Verzonden: donderdag 18 september 2014 11:07
Aan: Jorritsma, Haaije; 'johan.apperloo@anteagroup.com'
Onderwerp: bestuurlijk overleg alliade/meriant

Goedemorgen Haaije, Johan

Afgelopen dagen directie Meriant en één Alliade bestuurder kort kunnen spreken. Gesprek wordt zinvol geacht, voorkeur om met beide Alliade bestuurders Kuik en Juurlink aanwezig te zijn. Echter eerst nog wel behoefte aan lijstje deelnemers van de kant van de gemeente en nog een korte omschrijving van de doelstelling/besprekpunten die de gemeente met het gesprek heeft. Kan ik dat ontvangen?

Terzijde werd nog de opmerking gemaakt dat het goed is nog te verifiëren of in WMO contracteringsvoorwaarden is vastgelegd dat Heerenveen en Alliade geen overleg mogen hebben tijdens de periode van tenders/inschrijvingen. Hebben jullie zicht op eventuele beperkingen in die zin.

Bert Pijnappel
Portfoliomanager vastgoed
Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T: 0513 - 64 37 88 | M: 06 - 24 77 58 52
E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

Disclaimer

Dit e-mailbericht vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Als u dit bericht foutief hebt ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden, en het bericht te verwijderen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2015 juli 6 FW_ tellepark Talant

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: maandag 7 mei 2018 11:05
Aan: Lenis, Mart
Onderwerp: 2018 mei 7 FW: tellepark Talant

Van: Jurrit Visser [<mailto:jurrit@fooq.nl>]
Verzonden: maandag 6 juli 2015 2:40
Aan: Jorritsma, Haaije; Meer, Ronald van der
CC: Lely, Paulien van der; Neelis, Corina; Sloothaak, Jochem
Onderwerp: RE: tellepark Talant

Beste allen,

Voor de vervolgfase en de studie naar de mogelijkheden rondom de Scheltingaschool zetten we Architectenbureau Sipma Heerenveen in.

Voor het Tellepark hebben van de diensten van VNL gebruik gemaakt.

De situatie is nu een heel andere en met instemming van Alliade zetten we, dit ons welbekende bureau in.

Ik heb vanochtend Jetze gesproken en hij verzocht mij of hij met Paulien contact op kan nemen.

Dit i.v.m. de bestaande situatie van de school e.a.

Met Ronald ga ik een korte planning opstellen tot besluitvorming.

Ik vertrouw erop jullie voldoende te hebben ingelicht.

Gr Jurrit Visser

Van: Jorritsma, Haaije [<mailto:H.Jorritsma@heerenveen.nl>]
Verzonden: vrijdag 19 juni 2015 13:20
Aan: Meer, Ronald van der
CC: Jurrit Visser; Lely, Paulien van der; Neelis, Corina; Sloothaak, Jochem
Onderwerp: tellepark Talant

Beste Ronald

Interne en bestuurlijke terugkoppeling heeft uitgewezen dat jullie volume inderdaad niet inpasbaar is binnen het concept voor het Tellepark (qua oriëntatie, financieel en omvang gelet op de resterende ontwikkelruimte ter plaatse)

Een alternatief zou kunnen worden gevonden op de plek waar nu de Letterbeam staat. Afgesproken is dat jullie deze lokatie verkennen en ook naar de samenhang met Marijkehiem kijken.

Voor de gemeentelijke uitgangspunten verwijs ik naar de bijlagen:

- Plangebied zie bijlage "intentieverklaring" (nu alleen nog plangebied)
- Oorspronkelijke planning voor woningbouw op deze plek (inrichtingsplannen)

In de grondexploitatie is voor de grondwaarde (in bouwrijpe staat) een bedrag van € 750.000,- (1-1-2015) opgenomen.

De bestaande school is /wordt verhuurd aan het Nordwin College voor een periode van 2 jaar (tot 1 augustus 2017)

Groet

haaije

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclamer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclamer>

=====

2015 okt 6 intentieovereenkomst getekend

INTENTIEVERKLARING

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2015, hierna te noemen: **Gemeente**,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: **Zwanenburg**;

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwogen als volgt:

dat de gemeente beleid heeft ontwikkeld, dat er op gericht is om bewoners langer thuis te kunnen laten wonen. Haar wens is dan ook om meer levensloop bestendige woningen te realiseren;

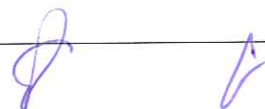
dat de Gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats wil blijven. Het behouden c.q. verbeteren van de vitaliteit van het centrum als ook de toevoeging kwalitatieve goede nieuwbouw in de uitleg en creëren van nieuwe binnenstedelijke woonmilieus dragen hieraan bij;

dat de Gemeente Zwanenburg heeft verzocht om een realistisch goed te vermarkten invulling van het plangebied te maken, dat past bij de gemeentelijke ambities en past binnen de hiervoor genoemde gemeentelijke doelstellingen teneinde met elkaar te komen tot een daadwerkelijke herontwikkeling van het voormalige 'Telle' terrein (zie **bijlage 1**), hierna te noemen het plangebied;

Zwanenburg is er van overtuigd dat de haalbaarheid van een gewenste invulling van het plangebied in belangrijke mate wordt bepaald door hetgeen wat naast het Telle-terrein zal gaan worden gerealiseerd in opdracht van Alliade/Meriant. Zwanenburg zal de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling in samenwerking met Meriant/Alliade ook nader in beeld brengen;

dat partijen zich bereid hebben verklaard om bij gebleken haalbaarheid van een door Zwanenburg in samenwerking met de gemeente ontwikkelde invulling van het plangebied met wederzijdse exclusiviteit de gewenste herontwikkeling voor het plangebied ter hand te nemen en te realiseren;

met inachtneming van het bovenstaande **spreken Partijen de intentie uit** om op exclusieve basis met elkaar een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren teneinde te komen tot de ontwikkeling van



het plangebied; wetende dat deze intentie nadere concretisering behoeft, wensen Partijen reeds nu het volgende vast te leggen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden betrekking hebbende op het doen van een haalbaarheidsonderzoek om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 2: Haalbaarheid

- a. Na ondertekening van de overeenkomst zullen Partijen onderzoek doen naar de economische, financiële, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied.
- b. De kosten die een partij maakt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de onderhavige intentieovereenkomst komen voor eigen rekening van die partij. Partijen zijn elkaar over en weer niets verschuldigd.

Artikel 3: Bereidheid tot koop en verkoop van grond.

- a. De Gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied (zie bijlage) en in beginsel bereid de grond bij het gewenste plan tegen een nader vast te stellen marktconforme prijs te verkopen aan Zwanenburg, welke op haar beurt bereid is om te kopen;
- b. Zodra het gewenste plan en de financiële haalbaarheid in gezamenlijkheid is vastgesteld, wordt een koop-/realisatieovereenkomst gesloten tussen partijen;
- c. De in lid b genoemde koop-/realisatieovereenkomst dient uiterlijk 6 april 2016 te zijn ondertekend of zoveel later als partijen gezamenlijk vaststellen.

Artikel 4: Overlegstructuur- en frequentie.

Partijen werken samen aan het onderzoek naar een haalbare invulling van het plangebied. Om dit procesgoed en soepel te laten verlopen wordt in gezamenlijkheid een overlegstructuur en overlegfrequentie bepaald teneinde te komen tot een optimale (tussentijdse) besluitvorming en adequate uitvoering van werkzaamheden op basis van de genomen (tussentijdse) besluiten. Partijen komen minimaal 1 keer per maand bijeen;

Artikel 5: Verdeling verantwoordelijkheden

- a. De gemeente brengt de voor het plan benodigde gronden in tegen een nader vast te stellen prijs. De afspraken over de te hanteren, op de doelgroep(en) afgestemde marktconforme grondprijzen worden vastgelegd. De bij de haalbaarheidsanalyse vastgestelde en overeen te komen koopsom wordt na gebleken haalbaarheid vastgelegd in de koop-realiseringsovereenkomst tussen partijen;
- b. Zwanenburg neemt het initiatief en is verantwoordelijk voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het plangebied alsmede een architectonische schetsontwerp van de beoogde invulling van het plangebied;
- c. De door Zwanenburg op grond van deze intentie-overeenkomst op te stellen plannen en ontwerpen zullen ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd welke zich in zal spannen binnen een zo kort mogelijke redelijke termijn inhoudelijk te reageren;
- d. Besluiten worden voor zover mogelijk gezamenlijk door partijen genomen;
- e. De externe communicatie zal worden verzorgd door Zwanenburg. Er zal echter zonder gemeentelijke toestemming niets extern worden gecommuniceerd;
- f. Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid samen en spannen zich maximaal in voor het bereiken van het doel van deze intentie-overeenkomst. Partijen verbinden zich in redelijkheid af te zien van handelingen die de beoogde samenwerking nadelig kunnen beïnvloeden. Ontwikkelingen die van belang zijn voor deze herontwikkeling worden onderling kortgesloten en voor zover gewenst gezamenlijk besproken;



Artikel 6.

Ten aanzien van de in deze overeenkomst vastgelegde intenties gelden de volgende, door beide partijen inroepbare ontbindende voorwaarden:

- a. wanneer blijkt dat een gezonde realisatie van het plan niet haalbaar is, eindigt deze intentie-overeenkomst. Dit besluit dient in gezamenlijkheid te worden genomen c.q. te worden vastgesteld en dient derhalve door beide partijen gedragen te worden;
- b. indien onverhoopt op basis van nationale en/of (aanvullende) Europese wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding de realisatie van de hiervoor bedoelde ontwikkeling niet op rechtmatige wijze tot stand zou komen, dan treden Partijen met elkaar in overleg, teneinde te komen tot een wijze van aanbesteding die wel rechtmatig is op basis van bedoelde wet- en regelgeving, die zo dicht mogelijk ligt bij hetgeen Partijen voor ogen hadden. Wanneer partijen niet tot een gewenste rechtmatige oplossing komen, kunnen zij de ontbinding van deze intentieverklaring inroepen;
- c. de onder 2a en b beschreven ontbindende voorwaarden kunnen door Partijen tot en met 1 februari 2016 worden ingeroepen;
- d. wanneer een der partijen een beroep doet op een of meer van de in de leden a, b vermelde ontbindende voorwaarde waardoor deze gezamenlijke intentie komt te vervallen:
 1. treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie en mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen;
 2. dragen partijen zelf de door hen gemaakte kosten. Het inroepen van een ontbindende voorwaarde (mits niet aantoonbaar verwijtbaar) door een der partijen geeft de andere partij geen grond om schadevergoeding te claimen, hoe ook genaamd;

Artikel 7.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.

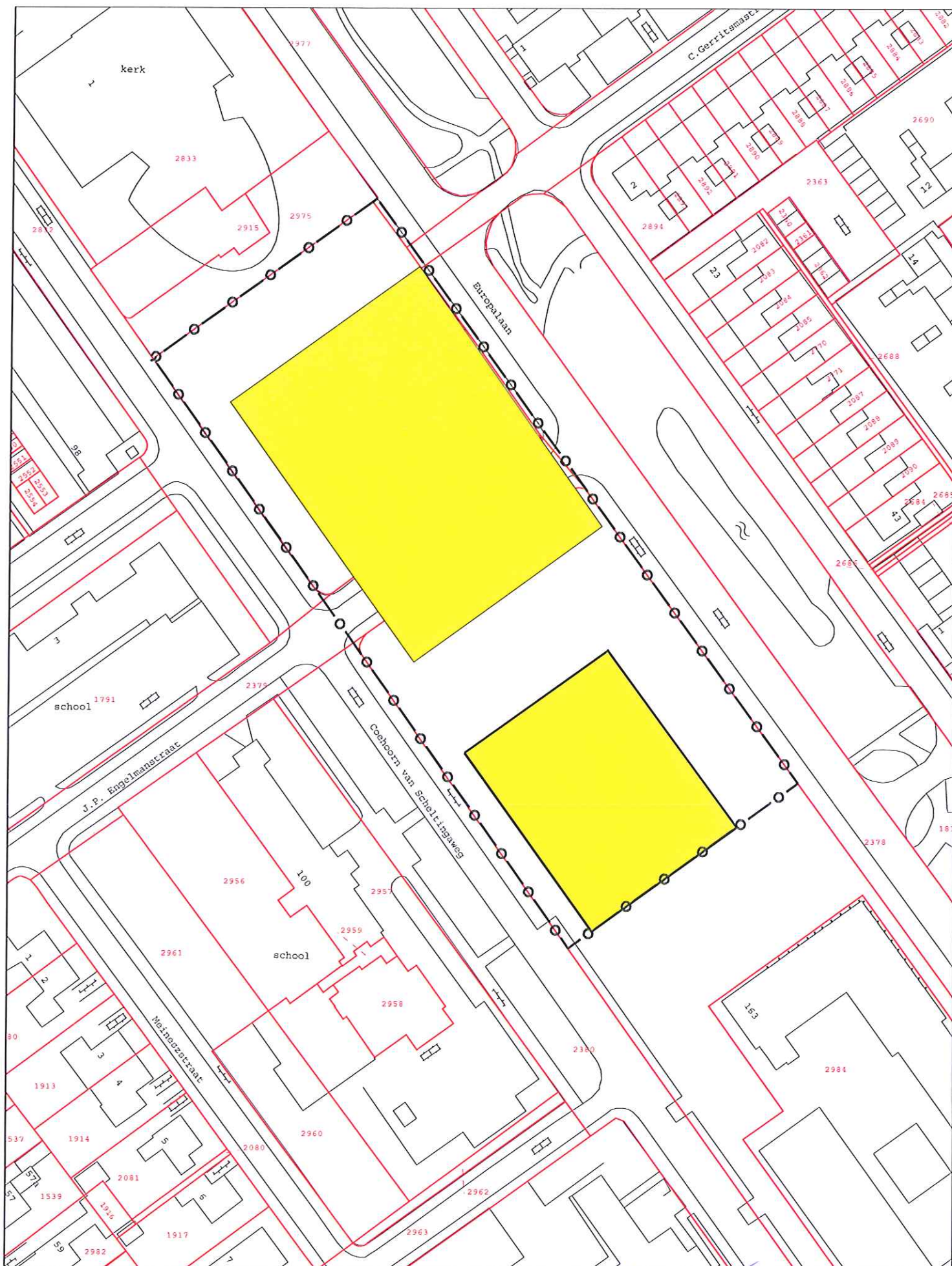
Artikel 8.

- a. De looptijd van deze intentieverklaring is van 6 oktober 2015 tot en met uiterlijk 6 april 2016;
- b. Voor 1 maart 2016 zullen Partijen in overleg treden over de haalbaarheid en de voortgang van de voorgenomen ontwikkeling en een goed onderbouwde beslissing nemen t.a.v. go of no go. Bij een go beslissing zal de periode van 1 maart tot 6 april 2016 gebruikt worden om te komen tot een koop-realisatie overeenkomst tussen partijen als bedoeld in artikel 3 lid b;
- c. Bij het onder artikel 8 lid b bedoelde evaluatiemoment, kunnen Partijen de in deze overeenkomst genoemde termijnen telkens met 3 maanden verlengen. Deze eventuele verlenging dient voor akkoord door de Gemeente en Zwanenburg te worden getekend;

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Heerenveen dd. 6 oktober 2015.

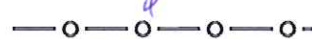
Gemeente Heerenveen
burgemeester

Zwanenburg Projecten B.V.
E.M. Zwanenburg



Schaal 1:1000

Gele vlakken bouwvlak bestemmingsplan



Plangrens

2015 sept 18 collegeadvies intentieovereenkomst
ontwikkeling Tellegebied met Zwanenburg

Agendapunt

A3

Paraaf afdelingshoofd

W. H. v. d. ...

Status advies

- ☐ A-stuk (bespreken)
☐ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☐ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☒ Geen rol

Archief

Datum advies 18 september 2015
Opsteller Corina Neelis
Telefoonnummer 7487
Portefeuillehouder Zoetendal
Registratie 15.2000697
Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum 6 oktober 2015
Besluit Conform

Onderwerp

intentieovereenkomst ontwikkeling Tellegebied

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de intentieovereenkomst met Zwanenburg Projecten omtrent de ontwikkeling van het Tellegebied

Samenvatting

In het voormalige Tellegebied is tot op heden een appartementengebouw gerealiseerd door WoonFriesland. Het resterende grondgebied ligt braak. Voorgesteld wordt om door Zwanenburg Projecten een haalbaarheidsonderzoek naar de verdere ontwikkeling van het Tellegebied te laten doen en dit vast te leggen in een intentieovereenkomst. Wanneer in gezamenlijkheid een haalbare ontwikkeling wordt gezien, in principe een koop-/realisatie met dezelfde partij te sluiten.

1. Aanleiding

In 2010 is de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan voor Heerenveen Midden vastgesteld. Een van de deelprojecten is de ontwikkeling van het Tellegebied. In 2013 is de eerste invulling van het Tellegebied in Heerenveen Midden gerealiseerd. Verdere ontwikkeling is vanwege marktomstandigheden nog niet aan de orde geweest. Nu de markt zich weer enigszins lijkt te herstellen is er aanleiding om de planontwikkeling weer op te pakken.

2. Advies

Wij stellen voor in te stemmen met de bijgevoegde intentieovereenkomst tussen gemeente en Zwanenburg projecten. Zwanenburg zal een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren om te komen tot ontwikkeling van het plangebied. Als de haalbaarheid in gezamenlijk is vastgesteld worden verdere afspraken vastgelegd in een koop-/realisatieovereenkomst die te zijner tijd aan u wordt voorgelegd.

3. Overwegingen

In 2013 is het eerste appartementencomplex in het Tellegebied door WoonFriesland opgeleverd. In de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan voor de wijk zijn de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het Tellegebied vastgelegd. Er wordt in hoofdlijn uitgegaan van een invulling met twee bouwblokken in het groen tussen de nieuwe uitbreiding van de kerk en het appartementencomplex van WoonFriesland. Vanuit de markt zijn er signalen gekomen over belangstelling voor koopappartementen in een wat hoger segment.

Om te komen tot ontwikkeling van het plangebied is gezocht naar een ontwikkelende partij die in staat is om een heldere haalbaarheidsanalyse te maken en vervolgens daadkrachtig tot ontwikkeling te komen.

Zwanenburg Projecten uit Heerenveen heeft de afgelopen periode een tweetal projecten van de grond gekregen, namelijk de herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor naar wooneenheden, en de bouw van 32 woningen in Skoatterwâld. Nu deze twee projecten in aanbouw zijn, heeft Zwanenburg Projecten aangegeven belangstelling te hebben voor een nieuwe ontwikkeling in Heerenveen. Wij hebben hen vervolgens gevraagd zich in het Tellegebied te verdiepen. Een nadere verkenning heeft geleid tot bijgevoegde intentieovereenkomst.

In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat partijen op exclusieve basis met elkaar een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren om te komen tot ontwikkeling van het Tellegebied. Indien in gezamenlijkheid haalbaarheid wordt vastgesteld, zijn we in beginsel bereid de benodigde grond tegen een nader vast te stellen, marktconforme prijs te verkopen aan Zwanenburg. Voor het haalbaarheidsonderzoek wordt in eerste instantie een halfjaar uitgetrokken. Bij gebleken haalbaarheid wordt vervolgens een koop-/realisatieovereenkomst opgesteld. Deze wordt vervolgens aan uw college voorgelegd.

4. Kanttekeningen

Het plangebied in deze intentieovereenkomst grenst aan een tweetal scholen, die niet meer als zodanig worden gebruikt, namelijk de voormalige Petraschool en de Letterbeam. Beide schoolgebouwen worden tijdelijk verhuurd. Alliade onderzoekt mogelijkheden voor een nieuwe invulling met zorgwonen op de locatie van de Letterbeam. Aangezien er sprake kan zijn van een wisselwerking tussen beide ontwikkelingen (al dan niet positief), onderzoekt Zwanenburg eveneens de mogelijkheid voor een integrale ontwikkeling.

**5. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen)
(verplicht in te vullen)**

BBFJZ Marian Bootsma

6. Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/ Participatie	In deze onderzoeksfase geen actieve communicatie. Na besluit en voor openbaarmaking op 15 oktober as. wordt Zwanenburg geïnformeerd over het besluit.	Naam adviseur communicatie: Marja Bouwer ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester	De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.	
Financiële consequenties	Het advies heeft geen directe financiële consequenties.	Naam adviseur financiën: Hans van Mossevelde ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Reserve- en/ of schuldenpositie ☐ Afstemming met provincie nodig	Het voorstel heeft geen invloed op de reserve en/of schuldenpositie van de gemeente.	Naam adviseur: Hans van Mossevelde ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Deregulering		

INTENTIEVERKLARING

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen: **Gemeente**,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: **Zwanenburg**;

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwegen als volgt:

dat de gemeente beleid heeft ontwikkeld, dat er op gericht is om bewoners langer thuis te kunnen laten wonen. Haar wens is dan ook om meer levensloop bestendige woningen te realiseren;

dat de Gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats wil blijven. Het behouden c.q. verbeteren van de vitaliteit van het centrum als ook de toevoeging kwalitatieve goede nieuwbouw in de uitleg en creëren van nieuwe binnenstedelijke woonmilieus dragen hieraan bij;

dat de Gemeente Zwanenburg heeft verzocht om een realistisch goed te vermarkten invulling van het plangebied te maken, dat past bij de gemeentelijke ambities en past binnen de hiervoor genoemde gemeentelijke doelstellingen teneinde met elkaar te komen tot een daadwerkelijke herontwikkeling van het voormalige 'Telle' terrein (**zie bijlage 1**), hierna te noemen het plangebied;

Zwanenburg is er van overtuigd dat de haalbaarheid van een gewenste invulling van het plangebied in belangrijke mate wordt bepaald door hetgeen wat naast het Telle-terrein zal gaan worden gerealiseerd in opdracht van Alliade/Meriant. Zwanenburg zal de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling in samenwerking met Meriant/Alliade ook nader in beeld brengen.

dat partijen zich bereid hebben verklaard om bij gebleken haalbaarheid van een door Zwanenburg in samenwerking met de gemeente ontwikkelde invulling van het plangebied met wederzijdse exclusiviteit de gewenste herontwikkeling voor het plangebied ter hand te nemen en te realiseren;

met inachtneming van het bovenstaande **spreeken Partijen de intentie uit** om op exclusieve basis met elkaar een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren teneinde te komen tot de ontwikkeling van

het plangebied; wetende dat deze intentie nadere concretisering behoeft, wensen Partijen reeds nu het volgende vast te leggen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden betrekking hebbende op het doen van een haalbaarheidsonderzoek om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 2: Haalbaarheid

- a. Na ondertekening van de overeenkomst zullen Partijen onderzoek doen naar de economische, financiële, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied.
- b. De kosten die een partij maakt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de onderhavige intentieovereenkomst komen voor eigen rekening van die partij. Partijen zijn elkaar over en weer niets verschuldigd.

Artikel 3: Bereidheid tot koop en verkoop van grond.

- a. De Gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied (zie bijlage) en in beginsel bereid de grond bij het gewenste plan tegen een nader vast te stellen marktconforme prijs te verkopen aan Zwanenburg, welke op haar beurt bereid is om te kopen;
- b. Zodra de haalbaarheid in gezamenlijkheid is vastgesteld, wordt een koop-realisatie-overeenkomst gesloten tussen partijen;
- c. Partijen hebben de intentie om deze ontwikkeling te starten zodra het gewenste plan en de financiële haalbaarheid zijn vastgesteld, maar uiterlijk op 1 maart 2016 of zoveel later als partijen vast stellen. Als start wordt gezien de ondertekening van de koop-realisatieovereenkomst tussen partijen;

Artikel 4: Overlegstructuur- en frequentie.

Partijen werken samen aan het onderzoek naar een haalbare invulling van het plangebied. Om dit procesgoed en soepel te laten verlopen wordt in gezamenlijkheid een overlegstructuur en overlegfrequentie bepaald teneinde te komen tot een optimale (tussentijdse) besluitvorming en adequate uitvoering van werkzaamheden op basis van de genomen (tussentijdse) besluiten. Partijen komen minimaal 1 keer per maand bijeen;

Artikel 5: Verdeling verantwoordelijkheden

- a. De gemeente brengt de voor het plan benodigde gronden in tegen een nader vast te stellen prijs. De afspraken over de te hanteren, op de doelgroep(en) afgestemde marktconforme grondprijzen worden vastgelegd. De bij de haalbaarheidsanalyse vastgestelde en overeen te komen koopsom wordt na gebleken haalbaarheid vastgelegd in de koop-realisatie-overeenkomst tussen partijen;
- b. Zwanenburg neemt het initiatief en is verantwoordelijk voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het plangebied alsmede een architectonische schetsontwerp van de beoogde invulling van het plangebied;
- c. De door Zwanenburg op grond van deze intentie-overeenkomst op te stellen plannen en ontwerpen zullen ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd welke zich in zal spannen binnen een zo kort mogelijke redelijke termijn inhoudelijk te reageren;
- d. Besluiten worden voor zover mogelijk gezamenlijk door partijen genomen;
- e. De externe communicatie zal worden verzorgd door Zwanenburg. Er zal echter zonder gemeentelijke toestemming niets extern worden gecommuniceerd;
- f. Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid samen en spannen zich maximaal in voor het bereiken van het doel van deze intentie-overeenkomst. Partijen verbinden zich in

redelijkheid af te zien van handelingen die de beoogde samenwerking nadelig kunnen beïnvloeden. Ontwikkelingen die van belang zijn voor deze herontwikkeling worden onderling kortgesloten en voor zover gewenst gezamenlijk besproken;

Artikel 6.

Ten aanzien van de in deze overeenkomst vastgelegde intenties gelden de volgende, door beide partijen inroepbare ontbindende voorwaarden:

- a. wanneer blijkt dat een gezonde realisatie van het plan niet haalbaar is, eindigt deze intentie-overeenkomst. Dit besluit dient in gezamenlijkheid te worden genomen c.q. te worden vastgesteld en dient derhalve door beide partijen gedragen te worden;
- b. indien onverhoopt op basis van nationale en/of (aanvullende) Europese wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding de realisatie van de hiervoor bedoelde ontwikkeling niet op rechtmatige wijze tot stand zou komen, dan treden Partijen met elkaar in overleg, teneinde te komen tot een wijze van aanbesteding die wel rechtmatig is op basis van bedoelde wet- en regelgeving, die zo dicht mogelijk ligt bij hetgeen Partijen voor ogen hadden. Wanneer partijen niet tot een gewenste rechtmatige oplossing komen, kunnen zij de ontbinding van deze intentieverklaring inroepen;
- c. de onder 2a en b beschreven ontbindende voorwaarden kunnen door Partijen tot en met 1 februari 2016 worden ingeroepen;
- d. wanneer een der partijen een beroep doet op een of meer van de in de leden a, b vermelde ontbindende voorwaarde waardoor deze gezamenlijke intentie komt te vervallen:
 1. treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie en mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen;
 2. dragen partijen zelf de door hen gemaakte kosten. Het inroepen van een ontbindende voorwaarde (mits niet aantoonbaar verwijtbaar) door een der partijen geeft de andere partij geen grond om schadevergoeding te claimen, hoe ook genaamd;

Artikel 7

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.

Artikel 8.

- a. De looptijd van deze intentieverklaring is van 1 oktober 2015 tot en met uiterlijk 1 april 2016;
- b. Voor 1 maart 2016 zullen Partijen in overleg treden over de haalbaarheid en de voortgang van de voorgenomen ontwikkeling en een goed onderbouwde beslissing nemen t.a.v. go of no go. Bij een go beslissing zal de periode van 1 maart tot 1 april 2016 gebruikt worden om te komen tot een koop-realisatie overeenkomst tussen partijen als bedoeld in artikel 3 lid b;
- c. Bij het onder artikel 8 lid b bedoelde evaluatiemoment, kunnen Partijen de in deze overeenkomst genoemde termijnen telkens met 3 maanden verlengen. Deze eventuele verlenging dient voor akkoord door de Gemeente en Zwanenburg te worden getekend;

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te Heerenveen dd. 2015.

Gemeente Heerenveen
burgemeester

Zwanenburg Projecten B.V.
E.M. Zwanenburg

Neelis, Corina

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: vrijdag 16 oktober 2015 11:20
Aan: Neelis, Corina
CC: Erik Zwanenburg
Onderwerp: RE: intentieovereenkomst Tellegebied
Bijlagen: IMG_1658.png

*svp als bijlage
bij intentie overeenkomst
archiveren!
Corina Neelis*

Beste Corina,

We zijn akkoord met het handhaven van de tekst in de overeenkomst en we begrijpen dat er verwijzing naar artikel 6a en b wordt bedoeld.

Las in het LC een klein artikeltje waar werd verteld dat de gemeente en Zwanenburg het Telle gebied gaan op pakken (zie bijlage). Komt niet bij ons weg.....

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Neelis, Corina [<mailto:C.Neelis@heerenveen.nl>]
Verzonden: donderdag 15 oktober 2015 16:41
Aan: Bernhard Hoekstra; Erik Zwanenburg
Onderwerp: intentieovereenkomst Tellegebied

Hallo Erik en Bernhard,

De intentieovereenkomst voor het Tellegebied is inmiddels ook door de burgemeester ondertekend. Een scherpe collega ontdekte echter nog een kleine fout in de overeenkomst. In artikel 6c wordt verwezen naar artikel 2 a en b, dit moet een verwijzing zijn naar artikel 6 a en b. dit blijkt verder ook wel uit de tekst, maar willen jullie nog wel even bevestigen dat je akkoord gaat met het handhaven van de tekst in de overeenkomst en begrijpt dat er verwijzing naar artikel 6 a en b wordt bedoeld. Dan hoeft de hele ondertekening niet opnieuw. De getekende versie komt dan met de post jullie kant op! Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Corina Neelis
projectleider | gemeente Heerenveen
t 0513 617487 | m 06 25 09 34 36 | e c.neelis@heerenveen.nl

werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Zwanenburg Projecten BV
tav. E. Zwanenburg
Nieuwstraat 28
8441 GD HEERENVEEN

CN k. 307

VERZONDEN 19 OKT 2015

uw brief van:

ons kenmerk:
15.3006385

bijlage(n):

datum:
9 oktober 2015

Onderwerp:

intentieovereenkomst Tellegebied

Geachte heer Zwanenburg,

Bijgaand zenden wij u de getekende intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het Tellegebied te Heerenveen.

Indien u nadere inlichtingen over deze brief wenst, kunt u bellen met Corina Neelis, telefoon 0513-617487.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

 , hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,
D. Staal.

INTENTIEVERKLARING

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2015, hierna te noemen: **Gemeente**,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: **Zwanenburg**;

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwegen als volgt:

dat de gemeente beleid heeft ontwikkeld, dat er op gericht is om bewoners langer thuis te kunnen laten wonen. Haar wens is dan ook om meer levensloop bestendige woningen te realiseren;

dat de Gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats wil blijven. Het behouden c.q. verbeteren van de vitaliteit van het centrum als ook de toevoeging kwalitatieve goede nieuwbouw in de uitleg en creëren van nieuwe binnenstedelijke woonmilieus dragen hieraan bij;

dat de Gemeente Zwanenburg heeft verzocht om een realistisch goed te vermarkten invulling van het plangebied te maken, dat past bij de gemeentelijke ambities en past binnen de hiervoor genoemde gemeentelijke doelstellingen teneinde met elkaar te komen tot een daadwerkelijke herontwikkeling van het voormalige 'Telle' terrein (**zie bijlage 1**), hierna te noemen het plangebied;

Zwanenburg is er van overtuigd dat de haalbaarheid van een gewenste invulling van het plangebied in belangrijke mate wordt bepaald door hetgeen wat naast het Telle-terrein zal gaan worden gerealiseerd in opdracht van Alliade/Meriant. Zwanenburg zal de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling in samenwerking met Meriant/Alliade ook nader in beeld brengen;

dat partijen zich bereid hebben verklaard om bij gebleken haalbaarheid van een door Zwanenburg in samenwerking met de gemeente ontwikkelde invulling van het plangebied met wederzijdse exclusiviteit de gewenste herontwikkeling voor het plangebied ter hand te nemen en te realiseren;

met inachtneming van het bovenstaande **spreken Partijen de intentie uit** om op exclusieve basis met elkaar een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren teneinde te komen tot de ontwikkeling van



het plangebied; wetende dat deze intentie nadere concretisering behoeft, wensen Partijen reeds nu het volgende vast te leggen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden betrekking hebbende op het doen van een haalbaarheidsonderzoek om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 2: Haalbaarheid

- a. Na ondertekening van de overeenkomst zullen Partijen onderzoek doen naar de economische, financiële, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied.
- b. De kosten die een partij maakt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de onderhavige intentieovereenkomst komen voor eigen rekening van die partij. Partijen zijn elkaar over en weer niets verschuldigd.

Artikel 3: Bereidheid tot koop en verkoop van grond.

- a. De Gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied (zie bijlage) en in beginsel bereid de grond bij het gewenste plan tegen een nader vast te stellen marktconforme prijs te verkopen aan Zwanenburg, welke op haar beurt bereid is om te kopen;
- b. Zodra het gewenste plan en de financiële haalbaarheid in gezamenlijkheid is vastgesteld, wordt een koop-/realisatieovereenkomst gesloten tussen partijen;
- c. De in lid b genoemde koop-/realisatieovereenkomst dient uiterlijk 6 april 2016 te zijn ondertekend of zoveel later als partijen gezamenlijk vaststellen.

Artikel 4: Overlegstructuur- en frequentie.

Partijen werken samen aan het onderzoek naar een haalbare invulling van het plangebied. Om dit procesgoed en soepel te laten verlopen wordt in gezamenlijkheid een overlegstructuur en overlegfrequentie bepaald teneinde te komen tot een optimale (tussentijdse) besluitvorming en adequate uitvoering van werkzaamheden op basis van de genomen (tussentijdse) besluiten. Partijen komen minimaal 1 keer per maand bijeen;

Artikel 5: Verdeling verantwoordelijkheden

- a. De gemeente brengt de voor het plan benodigde gronden in tegen een nader vast te stellen prijs. De afspraken over de te hanteren, op de doelgroep(en) afgestemde marktconforme grondprijzen worden vastgelegd. De bij de haalbaarheidsanalyse vastgestelde en overeen te komen koopsom wordt na gebleken haalbaarheid vastgelegd in de koop-realiseringsovereenkomst tussen partijen;
- b. Zwanenburg neemt het initiatief en is verantwoordelijk voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het plangebied alsmede een architectonische schetsontwerp van de beoogde invulling van het plangebied;
- c. De door Zwanenburg op grond van deze intentie-overeenkomst op te stellen plannen en ontwerpen zullen ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd welke zich in zal spannen binnen een zo kort mogelijke redelijke termijn inhoudelijk te reageren;
- d. Besluiten worden voor zover mogelijk gezamenlijk door partijen genomen;
- e. De externe communicatie zal worden verzorgd door Zwanenburg. Er zal echter zonder gemeentelijke toestemming niets extern worden gecommuniceerd;
- f. Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid samen en spannen zich maximaal in voor het bereiken van het doel van deze intentie-overeenkomst. Partijen verbinden zich in redelijkheid af te zien van handelingen die de beoogde samenwerking nadelig kunnen beïnvloeden. Ontwikkelingen die van belang zijn voor deze herontwikkeling worden onderling kortgesloten en voor zover gewenst gezamenlijk besproken;

Artikel 6.

Ten aanzien van de in deze overeenkomst vastgelegde intenties gelden de volgende, door beide partijen inroepbare ontbindende voorwaarden:

- a. wanneer blijkt dat een gezonde realisatie van het plan niet haalbaar is, eindigt deze intentie-overeenkomst. Dit besluit dient in gezamenlijkheid te worden genomen c.q. te worden vastgesteld en dient derhalve door beide partijen gedragen te worden;
- b. indien onverhoopt op basis van nationale en/of (aanvullende) Europese wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding de realisatie van de hiervoor bedoelde ontwikkeling niet op rechtmatige wijze tot stand zou komen, dan treden Partijen met elkaar in overleg, teneinde te komen tot een wijze van aanbesteding die wel rechtmatig is op basis van bedoelde wet- en regelgeving, die zo dicht mogelijk ligt bij hetgeen Partijen voor ogen hadden. Wanneer partijen niet tot een gewenste rechtmatige oplossing komen, kunnen zij de ontbinding van deze intentieverklaring inroepen;
- c. de onder 2a en b beschreven ontbindende voorwaarden kunnen door Partijen tot en met 1 februari 2016 worden ingeroepen;
- d. wanneer een der partijen een beroep doet op een of meer van de in de leden a, b vermelde ontbindende voorwaarde waardoor deze gezamenlijke intentie komt te vervallen:
 1. treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie en mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen;
 2. dragen partijen zelf de door hen gemaakte kosten. Het inroepen van een ontbindende voorwaarde (mits niet aantoonbaar verwijtbaar) door een der partijen geeft de andere partij geen grond om schadevergoeding te claimen, hoe ook genaamd;

Artikel 7.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.

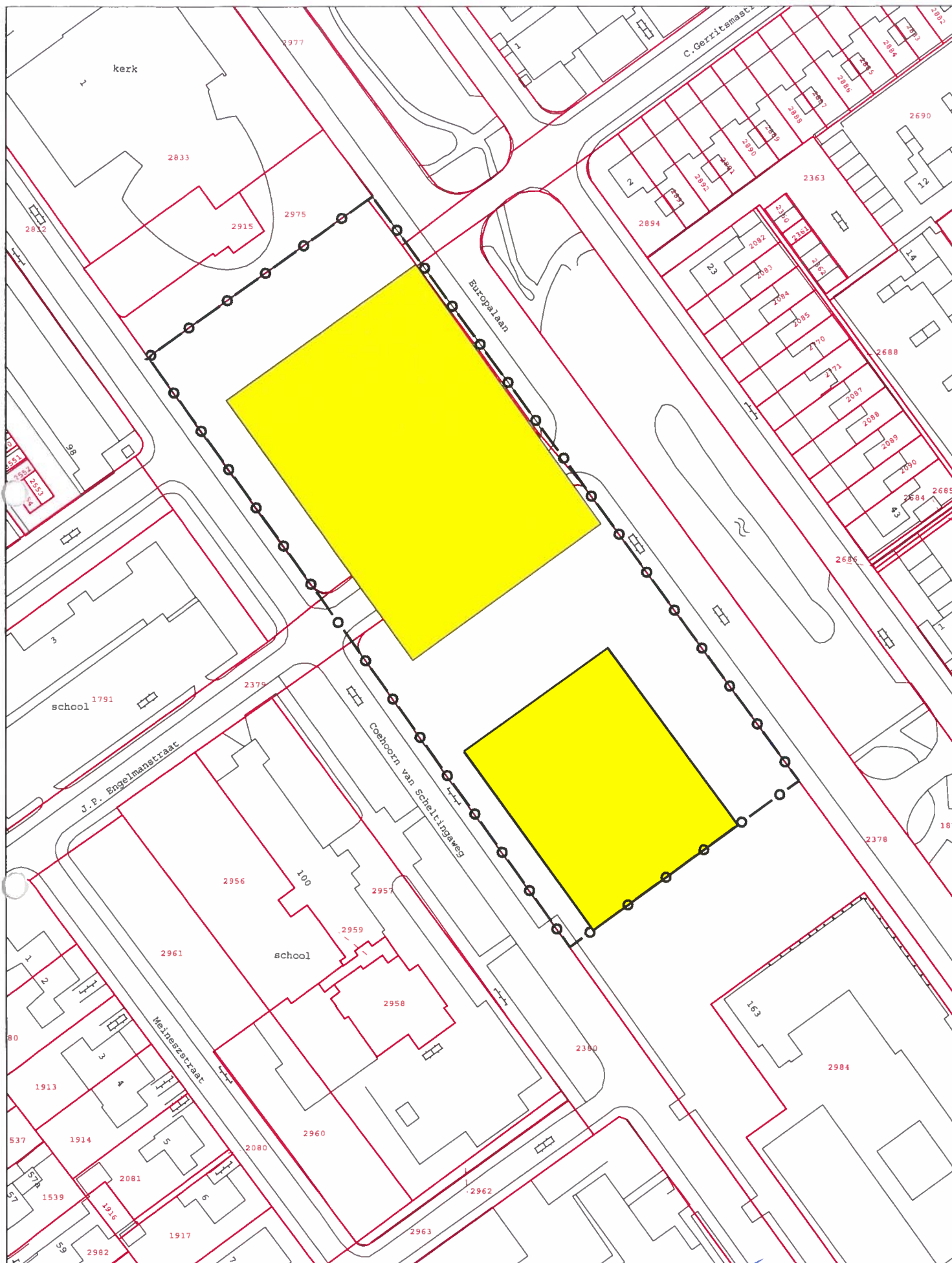
Artikel 8.

- a. De looptijd van deze intentieverklaring is van 6 oktober 2015 tot en met uiterlijk 6 april 2016;
- b. Voor 1 maart 2016 zullen Partijen in overleg treden over de haalbaarheid en de voortgang van de voorgenomen ontwikkeling en een goed onderbouwde beslissing nemen t.a.v. go of no go. Bij een go beslissing zal de periode van 1 maart tot 6 april 2016 gebruikt worden om te komen tot een koop-realisatie overeenkomst tussen partijen als bedoeld in artikel 3 lid b;
- c. Bij het onder artikel 8 lid b bedoelde evaluatiemoment, kunnen Partijen de in deze overeenkomst genoemde termijnen telkens met 3 maanden verlengen. Deze eventuele verlenging dient voor akkoord door de Gemeente en Zwanenburg te worden getekend;

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Heerenveen dd. 6 oktober 2015.

Gemeente Heerenveen
burgemeester

Zwanenburg Projecten B.V.
E.M. Zwanenburg



Schaal 1:1000

Gele vlakken bouwvlak bestemmingsplan

—○—○—○—○—○— Plangrens

2015 okt 9 FW_ grondaankoop 'schoollocatie' tegenover
Marijkehiemo

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: maandag 7 mei 2018 11:00
Aan: Lenis, Mart
Onderwerp: 2018 mei 7 FW: grondaankoop 'schoollocatie' tegenover Marijkehiem

Van: Jorritsma, Haaije
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2015 3:42
Aan: 'Pijnappel, Bert'
CC: Neelis, Corina
Onderwerp: RE: grondaankoop 'schoollocatie' tegenover Marijkehiem

Hoi Bert,
We hebben in een bestuurlijk overleg met Johan ten Cate afspraken gemaakt over de Letterbeam lokatie. Toen al was bekend dat de VG woningen minder ruimte nodig hebben dan de kavel groot is en dat deze anderszins mee-ontwikkeld zou kunnen worden. Ook de grondprijzen zijn toen uitgewisseld voor de totale letterbeam lokatie. Ik zie dan t.z.t graag een integraal voorstel van jullie tegemoet. Overigens hecht ik wel aan een spoedig overleg over de lokatie Marijkehiem.
Groet
haaije

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]
Verzonden: donderdag 8 oktober 2015 11:04
Aan: Jorritsma, Haaije
Onderwerp: grondaankoop 'schoollocatie' tegenover Marijkehiem

Goedemorgen Haaye,

Het woonprogramma voor Talant op de 'schoollocatie' zal niet het hele kavel tussen Coehoorn Scheltengastraat/Meineszstraat en Hebbesstraat vullen.

Vanuit de herontwikkelopgave Marijkehiem zouden we graag het resterende kaveldeel (aan de zijde van de Hebbesstraat) erbij betrekken.
Meriant zou dan dus een deel van het kavel 'schoollocatie' aankopen.
Voordat we echt met het ontwerpproces voor Marijkehiem beginnen (waarbij we zoals eerder besproken ook al in een vroeg stadium de gemeente zullen betrekken)
willen we graag weten of en welke mogelijkheden er voor een grondaankoop zijn, wat de grondprijs en (ongeveer) de datum is dat het perceel(deel) beschikbaar is).

Bert Pijnappel
vastgoed controller

Zorggroep Alliade Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
M: 06 – 24 77 58 52 E: b.pijnappel@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

2016 april 25 10_04 Afspraak morgen

Balen, Jacqueline van

Van: Cate, Johan ten [J.Cate@alliade.nl]
Verzonden: maandag 25 april 2016 10:04
Aan: Jorritsma, Haaije; 'erik@mooieplek.nl'
CC: Dam, Ineke van
Onderwerp: 2016 april 25 10: 04 Afspraak morgen

Urgentie: Hoog

Beste Haije en Erik,

Morgenvroeg hebben wij een afspraak staan met de bedoeling uitsluitel te geven op de doorgang van de ontwikkeling schoollocatie (huur Talant) en oplossing stedenbouwkundige knelpunten. Beide onderdelen zijn nog onder aandacht, namelijk:

- Voor de ontwikkeling op de schoollocatie hebben wij van Van Zwanenburg een leveringsoverzicht gekregen. Deze voldoet niet aan ons eisenprogramma. Op basis daarvan hebben wij om een aanbieding gevraagd dat wel voldoet aan ons programma van eisen. De ontwikkelaar is hiermee bezig.
- Voor de ontwikkeling van Marijkehiem heeft onze architect morgenmiddag een afspraak staan met jullie stedenbouwkundige Paulien van der Lely.

De afspraak morgenvroeg komt in die zin te vroeg. Ik stel dan ook voor deze afspraak op te schuiven.

Met vriendelijke groet,

Johan ten Cate

Manager Vastgoed | Servicecentrum | Zorggroep Alliade
Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T. 0513 - 64 38 80 | M. 06 - 51 78 83 61 | E: j.ten.cate@alliade.nl | www.alliade.nl

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, WIL, Zorgkompas, BaanPlus, Support&Co en OuderenPsychiatrieFriesland.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2016 april 25 11_22 Afspraak morgen

Balen, Jacqueline van

Van: Erik Zwanenburg [Erik@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 25 april 2016 11:22
Aan: Cate, Johan ten; Jorritsma, Haaije
CC: Dam, Ineke van; Bernhard Hoekstra
Onderwerp: 2016 april 25 11:22 Afspraak morgen

Hallo Johan en Haaije,

Helemaal helder, wij zijn doende met het aanpassen van onze aanbieding, we verwachten deze begin volgende week te kunnen afgeven.

Met vriendelijke groet,

Erik Zwanenburg



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-55163808
E: Erik@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Cate, Johan ten [<mailto:J.Cate@alliade.nl>]
Verzonden: maandag 25 april 2016 10:04
Aan: 'H.Jorritsma@heerenveen.nl' <H.Jorritsma@heerenveen.nl>; Erik Zwanenburg <Erik@mooieplek.nl>
CC: 'Dam, Ineke van' <i.vandam@heerenveen.nl>
Onderwerp: Afspraak morgen
Urgentie: Hoog

Beste Haije en Erik,

Morgenvroeg hebben wij een afspraak staan met de bedoeling uitsluitel te geven op de doorgang van de ontwikkeling schoollocatie (huur Talant) en oplossing stedenbouwkundige knelpunten. Beide onderdelen zijn nog onder aandacht, namelijk:

- Voor de ontwikkeling op de schoollocatie hebben wij van Van Zwanenburg een leveringsoverzicht gekregen. Deze voldoet niet aan ons eisenprogramma. Op basis daarvan hebben wij om een aanbieding gevraagd dat wel voldoet aan ons programma van eisen. De ontwikkelaar is hiermee bezig.
- Voor de ontwikkeling van Marijkehiem heeft onze architect morgenmiddag een afspraak staan met jullie stedenbouwkundige Paulien van der Lely.

De afspraak morgenvroeg komt in die zin te vroeg. Ik stel dan ook voor deze afspraak op te schuiven.

Met vriendelijke groet,

Johan ten Cate

Manager Vastgoed | Servicecentrum | Zorggroep Alliade
Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2016 aug 29 RE_ Ondertekenmoment Tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 29 augustus 2016 12:08
Aan: Neelis, Corina; Jorritsma, Haaije
CC: Erik Zwanenburg; Anne Piek
Onderwerp: 2016 aug 29 RE: Ondertekenmoment Tellepark

Hoi Corina,

Helemaal goed!

Laten we proberen dit op korte termijn dan te doen.

Vandaag laten we Alliade weten, dat we ons eerder gedane voorstel voor verhuur handhaven. We hebben diverse overleggen met verschillende aannemers gehad, maar we kunnen de € 500.000,- aan huurderswensen met geen mogelijkheid (ook niet gedeeltelijk) binnen de exploitatie oplossen. Indien Alliade kiest voor een huursituatie, moeten zij dit zelf zien op te lossen binnen hun exploitatie. Een andere mogelijkheid is, dat ze kiezen om het zelf te gaan realiseren. De keus is dan aan hun.

Onze architect is druk doende om een mooie financieel haalbare, half verdiepte parkeeroplossing te bedenken voor de luxe appartementen, voor ons overleg van 2 september. We willen dat overleg gebruiken om stedenbouwkundig het eindplaatje voor het parkeren met elkaar vast te stellen. Dit is voor ons van groot belang, daar wij dan de artist impressions en verkoopmateriaal allemaal klaar kunnen maken en we een start verkoop daadwerkelijk kunnen gaan inplannen. Dit moet nu echt gepland gaan worden voor alle geïnteresseerden/kandidaat kopers.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Neelis, Corina [<mailto:C.Neelis@heerenveen.nl>]
Verzonden: vrijdag 26 augustus 2016 9:21
Aan: Bernhard Hoekstra; Jorritsma, Haaije
CC: Erik Zwanenburg
Onderwerp: RE: Ondertekenmoment Tellepark

Hallo Bernhard,

Wij zijn dol op feestjes, maar zullen we die bewaren voor de start bouw? Dan zijn er ook zichtbare activiteiten en kunnen we er echt een persmoment van maken. Ik vraag mijn collega wel even om een afspraak voor de ondertekening in te plannen!

Met vriendelijke groet,

Corina Neelis
projectleider | gemeente Heerenveen
t 0513 617487 | m 06 25 09 34 36 | e c.neelis@heerenveen.nl

werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:Bernhard@mooieplek.nl>]

Verzonden: donderdag 25 augustus 2016 2:36

Aan: Neelis, Corina; Jorritsma, Haaije

CC: Erik Zwanenburg

Onderwerp: Ondertekeningmoment Tellepark

Corina en Haaije,

Net voor de vakantie was een positief besluit genomen door het college t.a.v. de contractvorming voor de 1^e twee vlekken in het Tellepark. Het lijkt ons goed en leuk om een feestelijk ondertekening moment te organiseren ergens aan het eind van de middag met een borreltje of een hapje.

Is de gemeente daar ook voor in?

Indien dat zo is, lijkt het mij goed om een datum hiervoor te prikken. Dan kunnen we vervolgens de feestelijkheid er in overleg met jullie omheen organiseren.

Zouden jullie ons kunnen laten weten of een feestelijke ondertekening wordt ondersteund door de gemeente en kunnen jullie een datum geven waarop dat zou kunnen?

Indien het stil getekend moet worden, komen we graag bij jullie langs om het in ieder geval met een gebakje te vieren. Dus indien voor genoemde geen doorgang kan vinden, dan horen we graag van jullie wanneer het jullie even past, dat wij voor ondertekening even langs komen. Dank je wel alvast.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

2016 dec 12 Tellepark zorgwoningen update
plattegronden en gevels 29-11-2016

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 12 december 2016 16:56
Aan: Lenis, Mart
CC: Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 dec 12 Tellepark zorgwoningen update plattegronden en gevels 29-11-2016
Bijlagen: 20161129 Overzicht Zorgwoningen A3-1op100-200.pdf

Beste Mart,

Hierbij de laatste tekeningen van de woningen voor Alliade.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

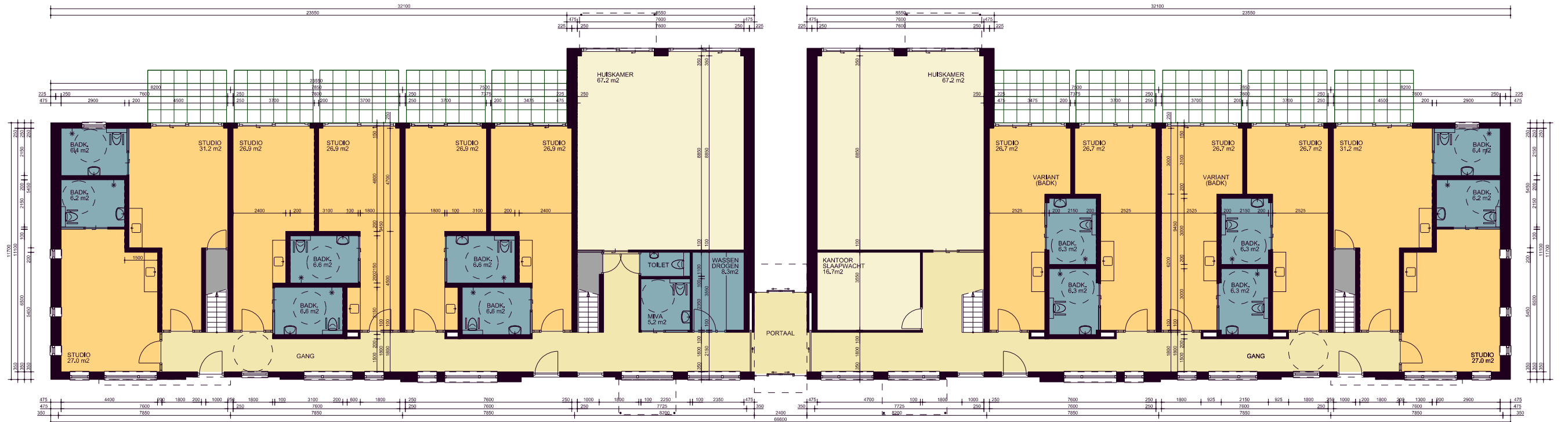
T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl



BEGANE GROND ZORGWONINGEN 1:200



VERDIEPING ZORGWONINGEN 1:200

VERDIEPING ZORGWONINGEN 1:200



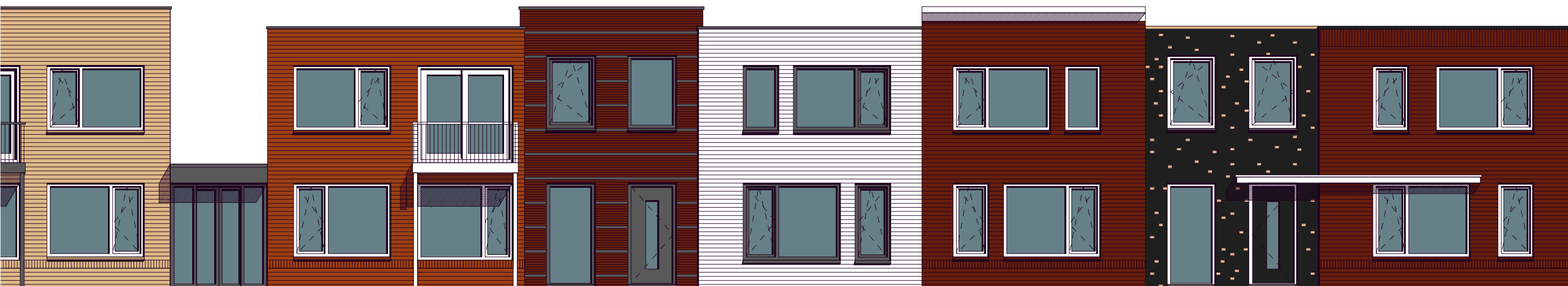
VERDIEPING ZORGWONINGEN - 1:100



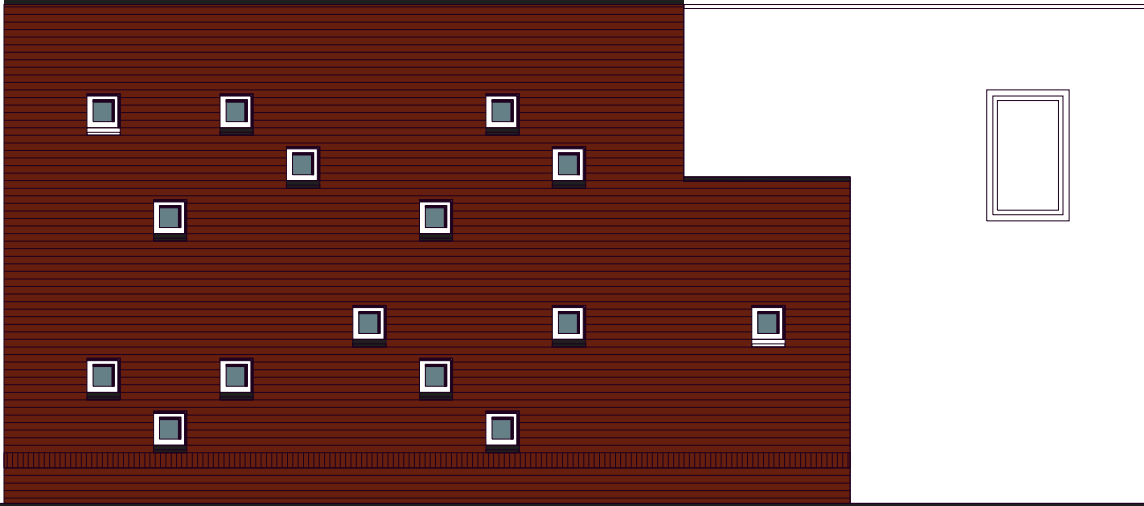
VOORGEVEL ZORGWONINGEN - 1:200



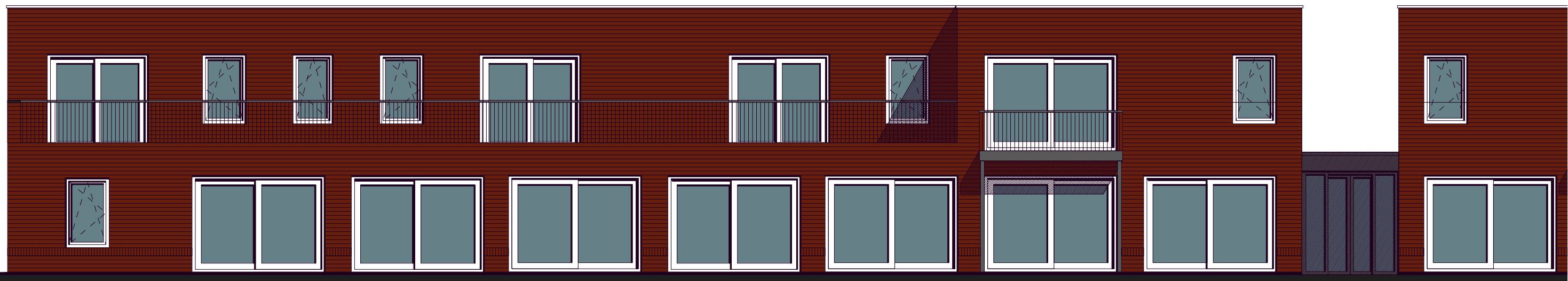
VOORGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100



VOORGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100



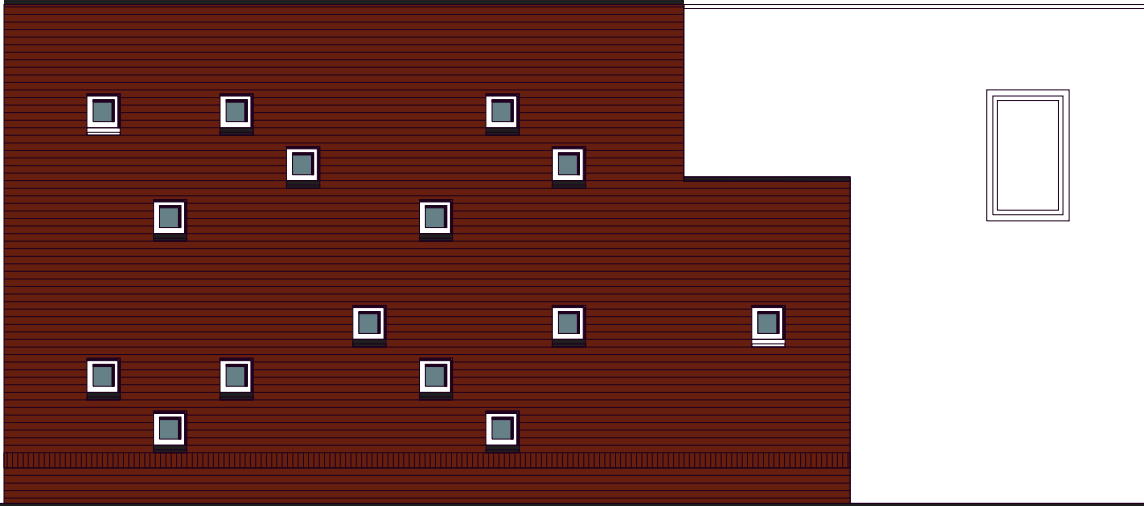
RECHTER ZIJGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100



ACHTERGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100



ACHTERGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100



LINKER ZIJGEVEL ZORGWONINGEN - 1:100

2016 juli 4 FW_ Aangepast voorstel Alliade mbt
Tellepark Heerenveen

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 4 juli 2016 15:52
Aan: Neelis, Corina
CC: Jorritsma, Haaije; Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 juli 4 FW: Aangepast voorstel Alliade mbt Tellepark Heerenveen

Beste Corina,

Zie onderstaande ter info.

Weet je al of een formele ondertekening van onze stukken voor de bouwvak nog tot de mogelijkheden behoort?
Zou wel erg fijn zijn.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

Van: Bernhard Hoekstra
Verzonden: maandag 4 juli 2016 15:50
Aan: 'Meer, Ronald van der'
CC: Erik Zwanenburg
Onderwerp: RE: Aangepast voorstel Alliade mbt Tellepark Heerenveen

Beste Ronald,

Doe dat liever even aan tafel met jou. Morgen en woensdag wel mogelijkheden voor in de agenda.

Dinsdag 5 juli: ergens tussen 10.00 en 11.30 uur

Dinsdag 5 juli: ergens tussen 14.00 en 16.00 uur

Woensdag 6 juli: ergens tussen 8.00 en 15.00 uur

Zit er een tijdstip bij die jou past?

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Meer, Ronald van der [<mailto:r.vander.meer@alliade.nl>]
Verzonden: maandag 4 juli 2016 15:44
Aan: Bernhard Hoekstra
Onderwerp: RE: Aangepast voorstel Alliade mbt Tellepark Heerenveen

Bernhard,

Graag nog even telefonisch overleg naar aanleiding van jullie aanbieding en onderbouwing van de meerkosten.

Met vriendelijke groet,

Ronald van der Meer

Huisvestingsadviseur | Servicecentrum | Zorggroep Alliade
Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T. 0513 - 64 37 93 | M. 06-30 84 43 29 E: r.vander.meer@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:Bernhard@mooieplek.nl>]
Verzonden: maandag 13 juni 2016 14:14
Aan: Cate, Johan ten
CC: Meer, Ronald van der; Erik Zwanenburg
Onderwerp: Aangepast voorstel Alliade mbt Tellepark Heerenveen

Beste Johan,

Hierbij ontvang je het aangepaste voorstel voor de 16 woningen voor 44 cliënten zoals was afgesproken. Mochten jullie na het lezen vragen hebben of een overleg willen plannen voor aanvullende toelichting dan horen we graag van jou.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Erik Zwanenburg
Verzonden: donderdag 9 juni 2016 11:34
Aan: Cate, Johan ten

CC: Meer, Ronald van der; Bernhard Hoekstra
Onderwerp: RE: Herinnering

Hallo Johan,

Klopt helemaal en is bij mij blijven liggen.

Zal zorgdragen dat maandag as. een concreet voorstel bij jou ligt.

Met vriendelijke groet,

Erik Zwanenburg



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-55163808

E: Erik@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

Van: Cate, Johan ten [<mailto:J.Cate@alliade.nl>]

Verzonden: dinsdag 7 juni 2016 17:08

Aan: Erik Zwanenburg

CC: Meer, Ronald van der

Onderwerp: Herinnering

Dag Erik,

Helaas hebben wij nog geen voorstel van jullie ontvangen, zoals besproken in het bijzijn van Haaije. Inmiddels zijn wij drie weken verder. Kan ik ervan uitgaan dat wij deze week het voorstel van jullie ontvangen? Zoals ik aangegeven heb in ons overleg van 18 mei jl. zullen wij, indien wij niet tot overeenstemming kunnen komen, zelf overgaan tot ontwikkeling. In overeenstemming met de gemeente zullen wij de schoollocatie zelf gaan kopen en er bouw voor Talant op gaan realiseren.

Met vriendelijke groet,

Johan ten Cate

Manager Vastgoed | Servicecentrum | Zorggroep Alliade

Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen

T. 0513 - 64 38 80 | M. 06 - 51 78 83 61 | E: j.ten.cate@alliade.nl | www.alliade.nl

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, WIL, Zorgkompas, BaanPlus, Support&Co en OuderenPsychiatrieFriesland.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming,

verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2016 juli 6 overleg Alliade

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: woensdag 6 juli 2016 9:44
Aan: Neelis, Corina
CC: Jorritsma, Haaije; Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 juli 6 overleg Alliade

Goedemorgen Corina,

Vanmorgen telefonisch contact gehad met Ronald van der Meer van Alliade. Hij gaf aan graag een overleg te willen om te kijken dat we er uit kunnen komen. Dit staat nu gepland voor volgende week donderdag.

Ben je even op de hoogte!

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

2016 juli 26 Collegeadvies
koop-realisatieovereenkomst Tellegebied met
Zwanenburg

Agendapunt**Paraaf afdelingshoofd****Status advies**

- ☒ A-stuk (bespreken)
☐ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☐ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☒ Geen rol

Archief

Datum advies 12 juli 2016
Opsteller Corina Neelis
Telefoonnummer 7487
Portefeuillehouder Zoetendal
Registratie 16.2000493
Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum
Besluit

26 juli 2016:
Conform.

Onderwerp

Koop-/realisatieovereenkomst Tellegebied

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met bijgevoegde koop-/realisatieovereenkomst voor 2 deelprojecten in het Tellegebied.

Samenvatting

In 2015 is een intentieovereenkomst gesloten met Zwanenburg Projecten voor de invulling van het Tellegebied. Een haalbaarheidsanalyse heeft aangetoond dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling. Voorgesteld wordt een koop-/realisatieovereenkomst te sluiten voor een tweetal deelprojecten die leiden tot de realisatie van 16 appartementen in een hoger segment en 16 levensloopbestendige halfvrijstaande woningen.

Motivering

1. Aanleiding

In september 2015 is een intentieovereenkomst gesloten met Zwanenburg Projecten voor een ontwikkeling van een deel van het Tellegebied. Afgesproken is een haalbaarheidsanalyse uit te voeren en indien er een positieve conclusie wordt getrokken in principe tot verkoop van de grond kan worden overgegaan. De haalbaarheidsanalyse is nu afgerond.

2. Advies

Wij stellen u voor in te stemmen met de bijgevoegde koop-/realisatieovereenkomst voor de realisatie van twee deelprojecten in het Tellegebied.

3. Overwegingen

In 2015 is met Zwanenburg projecten een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van een deel van het Tellegebied. Afgesproken is een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de ontwikkeling van een tweetal deelprojecten gelegen in het gebied tussen de kerk en reeds gerealiseerde appartementen. Omdat er een mogelijke ontwikkeling van Alliade speelt op de naastgelegen schoollocaties zijn eveneens mogelijkheden tot een integrale ontwikkeling verkend.

Haalbaarheidsanalyse

In de afgelopen maanden is door Zwanenburg een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor het gehele Tellegebied inclusief schoollocaties. De situatietekening is bijgevoegd. De stedenbouwkundige verkenning borduurt voort op de in 2010 vastgestelde gemeentelijke stedenbouwkundige visie voor het Telle. De verkenning onderscheidt 4 deelprojecten (A t/m D). Vlek A betreft de schoollocatie waar Alliade heeft aangegeven nieuwbouw te willen plegen. Er lopen gesprekken tussen Zwanenburg en Alliade. Deze zijn nog niet afgerond.

Wel concreet zijn de plannen voor de vlekken B en C. Op vlek B zijn 16 levensloopbestendige 2-1 kapwoningen voorzien met verwachte VON-prijs van € 225.000,-. De grondprijs voor deze ontwikkelvlek is geraamd op € 575.000 ex. BTW, € 35.937,50 ex. BTW per woning. Dit is een marktconforme grondprijs die vergelijkbaar is met de grondprijs onder de woningen in Skoatterwâld. De totale grondprijs komt eveneens overeen met de raming in de grondexploitatie. Voor oude vlekken 4 en 5, nu vlekken A en B, was een totale opbrengst geraamd van € 1.087.200. Voor de vlekken A en B wordt nu een totale opbrengst geraamd van € 1.070.000.

Op vlek C zijn 16 luxe koopappartementen gedacht in 2 gebouwen van elk 8 appartementen. Richtprijs voor deze appartementen is € 350.000 VON. De grondprijs is door Zwanenburg becijferd op € 35.000 ex. BTW per appartement. De koopsom voor de gehele kavel bedraagt dan € 560.000,- ex. BTW. De grondprijs is marktconform. De grondprijs wijkt wel af van de raming in de grondexploitatie. Hier wordt uitgegaan van 30 appartementen in een wat lager prijssegment. De grond is in de exploitatie geraamd op € 631.000. Een nadelig verschil van € 71.000,-. Uit een marktanalyse blijkt dat er nauwelijks aanbod is in Heerenveen in dit prijssegment. Potentiële kopers zijn wel kritisch over het appartement zelf, maar ook over de omgeving. Zwanenburg heeft daarom aangegeven een combinatie te willen maken met vlek B, omdat daarop het zicht van de appartementen gericht is. Overigens leverde een eerste peiling naar belangstellenden via een advertentie in de Heerenveense Courant ruim 70 reacties op.

Deze grote belangstelling is aanleiding om de invulling van vlek D, waar eerst gedachten uitgingen naar kleine appartementen zorggerelateerd, wellicht om te zetten naar appartementen in een hoger segment. Deze uitwerking vindt de komende maanden plaats.

Voor de inrichting van het openbare gebied is in 2012 een ontwerp opgesteld. De kosten voor de aanleg zijn op basis hiervan geraamd. De nieuwe plannen wijken enigszins af van de destijds bedachte opzet en fasering. Dit levert naar verwachting een besparing in de kosten van aanleg openbare ruimte op omdat er onder andere minder wegen hoeven te worden aangelegd. Het nadelige verschil bij de grondprijs van de appartementen kan naar verwachting binnen de exploitatie worden opgevangen. Een eerste analyse van de exploitatieberekening, waarbij rekening is gehouden met het naar voor halen van de inbreng en sloop van de Petraschool, het naar voren halen van de verkoop van de vlekken B en C en latere uitgifte van vlek A, leidden tot een lager positief resultaat van € 21.000 (netto contante waarde).

In de 2e helft van dit jaar wordt de gehele exploitatie van het Tellegebied herzien en ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Bovenstaande overwegend kunnen wij concluderen dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling zowel inhoudelijk als financieel en stellen wij daarom voor in te stemmen met de bijgevoegde koop-/realisatieovereenkomst.

Koop-/realisatieovereenkomst

De overeenkomst bevat afspraken over de invulling van vlek B en C, aangezien deze voldoende concreet zijn. Indien de gesprekken tussen Alliade en Zwanenburg leiden tot overeenstemming volgt voor deze vlek een separate overeenkomst. Zo niet, dan vervolgen wij ons overleg met Alliade.

Voor vlek D volgt een verdere uitwerking naar een ander segment. Ook daar wordt een separate overeenkomst voor gesloten.

De koop-/realisatieovereenkomst bevat samengevat de volgende afspraken:

In de overeenkomst is afgesproken dat er door Zwanenburg een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Deze geldt als toetsingskader voor het definitieve ontwerp van de woningen en appartementen.

Eventuele planschade voortkomend uit de ontwikkeling wordt door Zwanenburg vergoed. De appartementen passen (met een kleine afwijking) binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling op de schoollocaties wordt een uitwerkingsplan opgesteld.

In 2008 is een verkennend bodemonderzoek verricht in het Tellegebied, hieruit zijn geen belemmeringen voor de beoogde functies voortgekomen. Ten behoeve van het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunningen zal het onderzoek worden geactualiseerd. Als hieruit wel enige verontreiniging naar voren komt, is sanering voor rekening van de gemeente.

Er vindt nog nader onderzoek plaats naar mogelijkheden om overdekt te parkeren bij de appartementen. Dit heeft mogelijk invloed op de situering en oppervlakte van de af te nemen grond. De verkooptekeningen zijn daarom bij benadering en worden uiterlijk 31 december 2016 definitief gemaakt.

Planning

Gezien de grote belangstelling voor de appartementen zal de uitwerking van dit deel voortvarend worden opgepakt. Doel is om de bouw in het voorjaar van 2017 te starten. De realisatie van de halfvrijstaande woningen is mede afhankelijk van de sloop van de

schoolgebouwen (de Letterbeam en de Petraschool). Deze worden nog tot juli 2017 verhuurd. De huur is inmiddels opgezegd. Daarna kan de sloop van de scholen plaatsvinden en de bouw worden gestart. Start bouw is wel afhankelijk van de verkoop van de woningen.

4. Kanttekeningen

De voormalige Petraschool en Letterbeam incl. gymzaal worden nu onder vastgoed geëxploiteerd/verhuurd. De huur van beide gebouwen is opgezegd per 1-7-2016. De exploitatie van beide gebouwen resulteert op dit moment in een jaarlijkse last van € 9.500. De overheveling naar en aanvullende sloop binnen de grondexploitatie resulteert in een structureel voordeel van € 9.500.

5. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Marian Bootsma/ BBFJZ, John van de Wiel/ Financiën, Roland Lok/Vergunningen

6. Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/ Participatie	Zwanenburg wordt geïnformeerd na besluit college en voor openbaarmaking daarvan.	Naam adviseur communicatie: Marja Bouwer ☒ Akkoord ☒ Niet akkoord ☐ Anders:
☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester	De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.	
Financiële consequenties	De grondexploitatie levert een incidenteel nadeel op van € 21.000. Het niet meer exploiteren van beide scholen resulteert in een structureel voordeel van € 9.500 per jaar.	Naam adviseur financiën: John van de Wiel ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Reserve- en/ of schuldenpositie ☐ Afstemming met provincie nodig	Het naar voren halen van de fasering leidt eerder tot het afstoten van beide scholen en de verkoop van kavels, waarmee de schuldenpositie wordt verminderd.	Naam adviseur: John van de Wiel ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Deregulering		

2016 maart 10 aanbieding tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: donderdag 10 maart 2016 14:00
Aan: Jorritsma, Haaije
CC: Neelis, Corina; Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 maart 10 Aanbieding Tellepark
Bijlagen: aanbieding tellepark.pdf

Beste Haaije,

Hierbij ontvang je iets later dan de bedoeling was de aanbieding inzake de herontwikkeling van het Tellepark. Erik had je al even gebeld om even een afspraak te maken om de aanbieding ook even fysiek te brengen en even kort te bespreken. Heb jij deze week nog een moment om elkaar even te treffen?

De basis stedenbouwkundige schets wordt n.a.v. het laatste overleg met Paulien nog op enkele details aangepast en volgt in combinatie met een overzichtssheet t.a.v. de totale parkeerbehoefte z.s.m..

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

2016 maart 13 Situatie Tellepark A3-1op700 kleur

EUROPALAAN

LE ROY TUINEN

**TELLEPARK
SITUATIE
A3-1:700**

COEHOORN VAN SCHELTINGAWEG

COEHOORN VAN SCHELTINGAWEG

OENEMA STRAAT

H. HEBBES STRAAT

OENEMA STRAAT

MEINESZ STRAAT

J.P. ENGELMAN STRAAT

H. HEBBES STRAAT

ZWANENBURG PROJECTEN - V.D.Z. ARCHITECTEN - 13 maart 2016

2016 maart 21 RE_ Telle

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 21 maart 2016 8:56
Aan: jan@vdzarchitecten.nl
CC: Cuperus, Fokko; Anne Piek; Erik Zwanenburg; Lely, Paulien van der; Neelis, Corina; Jorritsma, Haaije
Onderwerp: 2016 maart 21 RE: Telle

Beste Jan,

Wil je overeenkomstig advies van Paulien een schets zonder exacte maatvoering maken en deze z.s.m. aanleveren, dan wordt die schets bijgevoegd bij de nadere contractvorming.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra

Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Lely, Paulien van der [mailto:p.vanderlely@heerenveen.nl]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2016 16:58
Aan: Bernhard Hoekstra; Neelis, Corina; Jorritsma, Haaije
CC: Cuperus, Fokko; jan@vdzarchitecten.nl; Anne Piek; Erik Zwanenburg
Onderwerp: RE: Telle

Dag Bernhard,

In grote lijnen komt dit stedenbouwkundig plaatje overeen met wat wij besproken hebben. Daarbij hebben heb ik aangegeven dat het programma en volume zoals aangegeven, met bijbehorende parkeernorm (dus ook dat blok D zorgappartementen zijn met lage parkeernorm), ruimtelijk inpasbaar is in deze omgeving. In de tekening staan echter vrij veel exacte maten, waar nog geen commitment over is. Als je de maatvoering laat staan, moet je ook exacter de aansluiting met openbaar gebied en exacte positionering bebouwing en parkeren tov context weten. Volgens mij is het de bedoeling dat die uitwerking pas in volgende fase komt.. Het kan zijn dat blokken daardoor een aantal meter verschuift. (in overleg natuurlijk). Ook hoe de parkeervakken nu op de tekening staan is indicatief maar vooral om aan te geven hoeveel ruimte beslag het parkeren heeft. Het ontwerp openbare ruimte, situering en vormgeving parkeerterreinen, concrete aansluiting gebouwen op de openbare ruimte, architectonische uitwerking,...enz Dit komt in volgende fase wat mij betreft. (NB fietspad staat op de tekening niet op de positie zoals die in werkelijkheid ligt).

Mijn advies is daarom ook om de maatvoering van de tekening af te halen!

Graag ontvang ik ook een dwg van dit stedenbouwkundig concept.

Met vriendelijke groet,
Paulien van der Lely

Stedenbouw - Cultuurhistorie - Welstand WTH afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling GEMEENTE
HEERENVEEN

T: 0513-617588

E: p.vanderlely@heerenveen.nl

P Please consider the environment before printing this e-mail.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Bernhard Hoekstra [mailto:Bernhard@mooieplek.nl]

Verzonden: maandag 14 maart 2016 4:07

Aan: Lely, Paulien van der

CC: Cuperus, Fokko; jan@vdzarchitecten.nl; Anne Piek; Erik Zwanenburg

Onderwerp: RE: Telle

Goedemiddag Paulien,

Hierbij de basis schets van het stedenbouwkundig plan, zoals deze is aangepast na ons laatste overleg. Het is geen eindplaatje, maar een basis voor nadere uitwerking. We weten van elkaar dat in de uitontwikkeling de verdere uitdetaillering komt van het plan, inclusief de openbare ruimte en de infra inclusief parkeren.

Dit pakken we met elkaar weer verder op, zodra we een go hebben gekregen van het college om de intentie-overeenkomst om te zetten in een koop-realisatie overeenkomst. De stukken voor besluitvorming hieromtrent zijn door ons aangeleverd en deze worden nu voorgelegd aan het college. Zodra er witte rook is, neem ik contact met je op om e.e.a. verder op te pakken.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra

Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Lely, Paulien van der [mailto:p.vanderlely@heerenveen.nl]

Verzonden: donderdag 10 maart 2016 20:59

Aan: Bernhard Hoekstra

CC: Cuperus, Fokko; jan@vdzarchitecten.nl

Onderwerp: Re: Telle

Dag Bernard,

Kan je mij de tekening ook sturen? Graag ook, zoals we hadden afgesproken, geprojecteerd in brede context en met ontwerp buitenruimte zoals ik gestuurd heb (DO openbare ruimte). Sinds ons laatste gesprek heb ik geen tekening meer ontvangen, of ik heb hem gemist.

Met vriendelijke groet,

Paulien van der Lely

Stedenbouw - Cultuurhistorie - Welstand WTH afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling GEMEENTE
HEERENVEEN

Op 10 mrt. 2016 om 13:58 heeft Bernhard Hoekstra

<Bernhard@mooieplek.nl> het volgende geschreven:

Beste Fokko,

Graag zou ik zo'n mooie overzichtssheet van jou ontvangen die je eerder al had gemaakt inzake de totale parkeerbehoefte in het Tellepark, waarbij is rekening gehouden met onderstaande norm aangaande de 42 zorgappartementen. Kun/wil je mij die z.s.m. even mailen? Deze wordt als bijlage gevoegd bij de basis stedenbouwkundige schets zoals we gezamenlijk hebben vastgesteld die op haar beurt weer bij de nadere overeenkomsten wordt gevoegd.

Zou je mij dat overzicht parkeerbehoefte vandaag of morgen willen toesturen?
Mijn dank zou grenzen aan hondsdoelheid.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra
<image001.jpg>
Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl<<mailto:bernhard@mooieplek.nl>>
www.mooieplek.nl<<http://www.mooieplek.nl/>>

Van: Cuperus, Fokko [<mailto:F.Cuperus@heerenveen.nl>]
Verzonden: maandag 22 februari 2016 12:07
Aan: Bernhard Hoekstra
CC: jan@vdzarchitecten.nl<<mailto:jan@vdzarchitecten.nl>>; Lely, Paulien van der
Onderwerp: RE: Telle

Goedemiddag,

De parkeernorm voor de zorgappartementen is 0,3 pp per woning.

Met vriendelijke groet,

Fokko Cuperus
Gemeente Heerenveen|afdeling IBOR-Verkeer
T: 0513-617663 |M: 06-11314378 | E: f.cuperus@heerenveen.nl<<mailto:f.cuperus@heerenveen.nl>>
Crackstraat 2 / Postbus 15000, 8440 GA Heerenveen |
www.heerenveen.nl<<http://www.heerenveen.nl/>>

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:Bernhard@mooieplek.nl>]
Verzonden: maandag 22 februari 2016 11:27
Aan: Lely, Paulien van der
CC: Cuperus, Fokko; jan@vdzarchitecten.nl<<mailto:jan@vdzarchitecten.nl>>
Onderwerp: FW: Telle

Beste Paulien,

Zie onderstaande vraag van Jan. Zouden jullie mij de te hanteren parkeernorm voor de zorgappartementen nog willen doorgeven? Dank je wel alvast.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra
<image001.jpg>
Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925

M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl<mailto:bernhard@mooieplek.nl>
www.mooieplek.nl<http://www.mooieplek.nl/>

Van: Jan van der Zwaag [mailto:jan@vdzarchitecten.nl]
Verzonden: donderdag 18 februari 2016 12:22
Aan: Bernhard Hoekstra
Onderwerp: Telle

Hoi Bernhard,

Heb jij al nieuwe info omtrent parkeernorm zorgappartementen?

groet

<image002.png>

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

2016 maart 25 14_48 RE_ Afspraak morgen

Balen, Jacqueline van

Van: Cate, Johan ten [J.Cate@alliade.nl]
Verzonden: maandag 25 april 2016 14:48
Aan: Jorritsma, Haaije; 'erik@mooieplek.nl'
Onderwerp: 2016 maart 25 14:48 RE: Afspraak morgen

Dag Haaije en Erik,

Ik zal zorgen voor een nieuwe afspraak.

Met vriendelijke groet,

Johan ten Cate

Manager Vastgoed | Servicecentrum | Zorggroep Alliade
Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T. 0513 - 64 38 80 | M. 06 - 51 78 83 61 | E: j.ten.cate@alliade.nl | www.alliade.nl

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, WIL, Zorgkompas, BaanPlus, Support&Co en OuderenPsychiatrieFriesland.

Van: Jorritsma, Haaije [<mailto:H.Jorritsma@heerenveen.nl>]
Verzonden: maandag 25 april 2016 12:39
Aan: 'Erik Zwanenburg'; Cate, Johan ten
CC: Dam, Ineke van; Bernhard Hoekstra; Lely, Paulien van der; Neelis, Corina
Onderwerp: RE: Afspraak morgen

Erik en Johan
Prima, maar wel alvast een afspraak laten plannen svp.
haaije

Van: Erik Zwanenburg [<mailto:Erik@mooieplek.nl>]
Verzonden: maandag 25 april 2016 11:22
Aan: Cate, Johan ten; Jorritsma, Haaije
CC: Dam, Ineke van; Bernhard Hoekstra
Onderwerp: RE: Afspraak morgen

Hallo Johan en Haaije,

Helemaal helder, wij zijn doende met het aanpassen van onze aanbieding, we verwachten deze begin volgende week te kunnen afgeven.

Met vriendelijke groet,

Erik Zwanenburg



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-55163808
E: Erik@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Cate, Johan ten [<mailto:J.Cate@alliade.nl>]

Verzonden: maandag 25 april 2016 10:04

Aan: 'H.Jorritsma@heerenveen.nl' <H.Jorritsma@heerenveen.nl>; Erik Zwanenburg <Erik@mooieplek.nl>

CC: 'Dam, Ineke van' <i.vandam@heerenveen.nl>

Onderwerp: Afspraak morgen

Urgentie: Hoog

Beste Haije en Erik,

Morgenvroeg hebben wij een afspraak staan met de bedoeling uitsluitel te geven op de doorgang van de ontwikkeling schoollocatie (huur Talant) en oplossing stedenbouwkundige knelpunten. Beide onderdelen zijn nog onder aandacht, namelijk:

- Voor de ontwikkeling op de schoollocatie hebben wij van Van Zwanenburg een leveringsoverzicht gekregen. Deze voldoet niet aan ons eisenprogramma. Op basis daarvan hebben wij om een aanbieding gevraagd dat wel voldoet aan ons programma van eisen. De ontwikkelaar is hiermee bezig.
- Voor de ontwikkeling van Marijkehiem heeft onze architect morgenmiddag een afspraak staan met jullie stedenbouwkundige Paulien van der Lely.

De afspraak morgenvroeg komt in die zin te vroeg. Ik stel dan ook voor deze afspraak op te schuiven.

Met vriendelijke groet,

Johan ten Cate

Manager Vastgoed | Servicecentrum | Zorggroep Alliade

Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen

T. 0513 - 64 38 80 | M. 06 - 51 78 83 61 | E: j.ten.cate@alliade.nl | www.alliade.nl

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, WIL, Zorgkompas, BaanPlus, Support&Co en OuderenPsychiatrieFriesland.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

2016 mei 4 Tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [Bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: woensdag 4 mei 2016 10:35
Aan: Jorritsma, Haaije
CC: Neelis, Corina; Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 mei 4 Tellepark

Beste Haaije,

Ik doe je dit bericht even toekomen, daar wij 14 maart de gemeente een grondbieding hebben doen toekomen inzake het Telle gebied. Inmiddels is het echter al weer 4 mei en hebben wij nog geen formele reactie van de gemeente mogen ontvangen op deze aanbieding. We begrijpen, dat voor dat deel waar Alliade mee annex is e.e.a. eerst nog verder uitgekristalliseerd moet worden. Uiterlijk vrijdag hebben wij inzichtelijk wat exact de verschillen zijn tussen het PvE van Alliade en de elementenraming voor de woningen zoals wij die Alliade hebben aangeboden. Volgende week dinsdag hebben we overleg met de aannemer om de prijsconsequenties voor eventuele aanpassingen in de aanbieding helder te hebben om ook te kunnen vertalen in een adequate huuraanbieding. In onze optiek hoeft echter de gehele ontwikkeling niet te wachten op de afloop van het proces met Alliade. We zouden namelijk graag verder willen (en eigenlijk ook moeten) met de andere vlekken. Erik heeft hier kort telefonisch contact met jou over gehad, waarbij je zou hebben aangegeven, dat we gerust verder kunnen gaan met de appartementen.

Dat willen we ook graag doen, maar ik heb bij Erik ook aangegeven, dat het voor een goede uitontwikkeling van de luxe appartementen het noodzakelijk is, dat we ook grip hebben op wat er komt tegenover deze luxe appartementen als ook hoe de parkinrichting er definitief uit komt te zien. Onzekerheid over deze beide aspecten zal leiden tot een moeizamer verkoopproces, wat we eigenlijk binnenkort wel zouden willen opstarten.

Is er wellicht een afspraak te maken in de trend, dat wij de voor vlekken waar de luxe appartementen en de levensloopbestendige 2¹ kap woningen zijn bedacht reeds een koop-realisatie-overeenkomst sluiten. En de vlekken waar Alliade bij betrokken is of zou kunnen worden di eerst nog even te parkeren hangende de uitkomsten van overleg en onderhandeling met Alliade. Hun programma past namelijk perfect binnen de resterende vlek naast de 2¹ kap woningen. Vervolgens kunnen we dan in het geval we er met Alliade uit komen voor die vlek ook een koop-realisatie-overeenkomst sluiten alsmede voor het zorgappartementengebouw in het park. Komen we er niet uit, dan kunnen we wat ons betreft nog steeds een koop-realisatieovereenkomst sluiten voor die grondpositie, maar dan voor de invulling met 2¹ kap woningen. Andere mogelijkheid blijft dan echter bij worst case scenario ook open, dat Alliade die vlek (naast de levensloopbestendige 2¹ kap woningen) zelf in eigendom en ontwikkeling neemt. Op deze manier staat niet de gehele ontwikkeling stil c.q. is niet de gehele ontwikkeling afhankelijk van de voortgang van overleg en ontwikkeling met Alliade.

Wij willen graag verder en hebben ook reeds een clubje mensen die serieus geïnteresseerd zijn voor de luxe appartementen. Die moeten we wel zien vast te houden voor dit project en daarvoor is voortgang nu wel erg gewenst.

Misschien goed om even een overlegmoment te prikken op korte termijn om te bezien of en zo ja hoe we handen en voeten kunnen geven aan het hiervoor genoemde? Wij zouden deze week komende vrijdag hiervoor nog wel gelegenheid hebben, maar wellicht heb jij een lekker lang weekend. Volgende week maandag of dinsdag zijn ook nog wel mogelijkheden te vinden.

Zie je reactie graag tegemoet. Dank daarvoor alvast.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

2016 juni 30 FW_ grondprijs locatie letterbeam

Balen, Jacqueline van

Van: Neelis, Corina
Verzonden: maandag 7 mei 2018 10:48
Aan: Lenis, Mart
Onderwerp: 2018 mei 7 FW: grondprijs locatie letterbeam

Hoi, Ik mail je maar even gewoon alles door waarvan ik denk dat het wellicht enigszins van belang is..

Gr. Corina

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Pijnappel, Bert [<mailto:b.pijnappel@alliade.nl>]
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 5:22
Aan: Neelis, Corina
Onderwerp: RE: grondprijs locatie letterbeam

Corina
Dank voor je bericht.
We gaan ermee aan het rekenen.
Vr.gr.
Bert pijnappel

Verzonden van mijn Android-telefoon via TouchDown (www.nitrodesk.com)

-----Original Message-----

From: Neelis, Corina [C.Neelis@heerenveen.nl]
Received: donderdag, 30 jun. 2016, 15:40
To: Pijnappel, Bert [b.pijnappel@alliade.nl]
CC: Jorritsma, Haaije [H.Jorritsma@heerenveen.nl]
Subject: grondprijs locatie letterbeam

Hallo Bert,

Zoals besproken hierbij de grondprijs voor een deel van de letterbeam-locatie. Deze bedraagt € 495.000 ex. BTW voor bouwrijpe grond. Het betreft hier het perceel grond wat in de plannen van Zwanenburg projecten is ingetekend als invulling voor Alliade. Dit perceel is dus kleiner dan de eerder genoemde volledige Letterbeamlocatie.
Als je nog vragen hebt, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Corina Neelis
projectleider | gemeente Heerenveen
t 0513 617487 | m 06 25 09 34 36 | e c.neelis@heerenveen.nl

werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

P Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen

=====
Proclamer e-mail:

U vindt onze proclamer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclamer>
=====

2016 okt 10 12;39 RE_ Tellepark_ afspraken dd 28 sept 2016

Balen, Jacqueline van

Van: Lenis, Mart
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 12:39
Aan: 'Bernhard Hoekstra'; Jorritsma, Haaije
CC: Anne Piek; Lely, Paulien van der; Erik Zwanenburg; Anne Piek
Onderwerp: 2016 okt 10 RE: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Dag Bernhard,

Dank voor je reactie, dat is ook precies de reden dat ik een overleg graag even vastleg, dan is het maar duidelijk over en weer.

Je plaatst twee keer de opmerking dat ik vorige week maandag 'uitsluitel' zou geven op bepaalde punten, maar ik meen gezegd te hebben dat ik er 's maandag mee aan de slag zou en soms is er gelijk uitsluitel, soms duurt het (helaas) wat langer.

Zie verder mijn reactie hieronder bij jouw punten.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen
T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl
Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Bernhard Hoekstra [mailto:bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: woensdag 5 oktober 2016 19:12
Aan: Lenis, Mart; Jorritsma, Haaije
CC: Anne Piek; Lely, Paulien van der; Erik Zwanenburg; Anne Piek
Onderwerp: RE: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Beste Mart,

Dank voor onderstaand mailbericht.

Primair zie ik een paar zaken die mijns inziens anders zijn besproken en/of nadere aandacht behoeven, te weten:

- Bulletpoint 3 onder grondopbrengst. We hebben dit anders besproken. De twee gebouwtjes waar de kooprealisatie-overeenkomst op toeziet blijven nu zoals ze zijn ontwikkeld. Te weten in totaal 18 appartementen waar naast de overeengekomen grondwaarde van € 560.000,= een extra plus van 2 maal € 35.000,= wordt behaald, welke direct bij levering van de grond zal worden voldaan. Mocht er nu zodanig veel belangstelling zijn dat een derde gebouwtje verantwoord is om te ontwikkelen dan zou dat kunnen. Of dit voor hetzelfde segment dan zal zijn of voor segment onder de top is nu nog niet vast te stellen. Bij dit gebouwtje kan dan nog nader worden bekeken of er 1 of 2 extra lagen gerealiseerd zouden kunnen worden, wat vervolgens een nog wat hogere grondwaarde zou kunnen gaan betekenen; **Je hebt gelijk, zo is het inderdaad besproken.**
- Bullet 1 onder Vergunning/bestemming. Hier hadden we afgesproken, dat we afgelopen maandag uitsluitel over zouden kunnen krijgen van jou. Kennelijk is dat nog even niet gelukt. We hebben echter wel heel veel behoefte aan dit inzicht, zodat we dit ook helder kunnen communiceren naar de bouwer en kandidaat kopers en overige betrokkenen. Kun jij mij aangeven wanneer we dit inzicht wel van jou tegemoet kunnen zien?; **Ik heb voorlopige signalen dat het NIET gaat lukken binnen de kruimelregeling. Komende woensdag heb ik overleg hierover. Ik zal woensdag reageren n.a.v. het overleg.**
- Bullet 2 onder vergunning/bestemming: resume voor de appartementengebouwen die nu in verkoop gaan, alsmede het mogelijke 3^e gebouw kan getoetst worden aan de welstandsnota. Hiervoor hoeft derhalve niet

separaat nog een BKP gemaakt te worden door ons. Jij geeft aan hier nog definitief uitsluitsel over te moeten geven. Deze hadden we eigenlijk ook afgelopen maandag verwacht te krijgen. Wanneer verwacht je dit uitsluitsel nu te kunnen geven? Voor de deelontwikkeling met levensloop bestendige 2^e kap woningen en Alliade woningen moet een bestemmingswijziging nog plaatsvinden en moet tevens een BKP opgesteld worden door Zwanenburg (in overleg en samenwerking met de gemeente); **Wordt ook duidelijk in het overleg aankomende woensdag**

- Bullet 1 onder planning: aan tafel is door ons aangegeven dat wij 29 oktober een start verkoopmoment hebben gepland in restaurant 't Ambacht van 10.00-13.00 uur. Dit moment ligt derhalve voor de inloop inzake de verschillende plannen voor het Telle terrein, maar in planologische zin is op dat moment nog niks in gang gezet, dus op zich tijdig genoeg. We hadden net nog even telefonisch contact of we dit nog wat charmanter zouden kunnen doen. Een mogelijkheid die daarbij de revue passeerde was om de buurt reeds voor de start verkoop een uitnodiging te sturen voor de inloop die dan ergens half november gaat plaatsvinden. Jij en wij denken hier nog even over na;

Wat mij betreft gaan we dit op deze manier doen. De datum voor de voorlichting 1/2 november moeten we dan vaststellen, maar ik wil nog wel intern duidelijkheid of het inrichtingsplan dan voldoende op niveau is om te kunnen laten zien en of we een afspraak hebben gehad met de betreffende bewoner.

Tot zover eerst even. Laten we de komende tijd even nauw contact houden om e.e.a. te stroomlijnen.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

Van: Lenis, Mart [<mailto:M.Lenis@heerenveen.nl>]

Verzonden: woensdag 5 oktober 2016 18:07

Aan: Bernhard Hoekstra <bernhard@mooieplek.nl>; Erik Zwanenburg <erik@mooieplek.nl>; Jorritsma, Haaije <H.Jorritsma@heerenveen.nl>

CC: Anne Piek <anne@mooieplek.nl>; Lely, Paulien van der <p.vanderlely@heerenveen.nl>; Haanstra, Gerrit <G.Haanstra@heerenveen.nl>

Onderwerp: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Dag heren,

Afgelopen woensdag 28 september hebben we gesproken over de ontwikkeling Tellepark Heerenveen. We hebben het volgende besproken en afgesproken:

Grondopbrengst:

- Met het tekenen van de overeenkomst was duidelijk dat er meer woningen worden gerealiseerd op deelgebied C (perceel II) dan waarop de grondprijs is berekend. De extra opbrengst wordt naar

rato doorberekend. Nu 16 woningen op € 560.000 > dat worden nu 18 woningen > extra grondopbrengst € 70.000,=.

- De extra opbrengst wordt met de levering direct verwerkt en niet pas in een latere instantie; per perceel afhandelen.
- Om extra grondopbrengsten te realiseren vraagt de gemeente of het mogelijk is een extra laag toe te voegen op de middelste toren. Dat zou ook inhouden dat er 4 extra parkeerplaatsen bij moeten. Hiervan wordt afgesproken dat de serieuze belangstelling eerst wordt gepeild en aan de hand daarvan wordt besloten wel of niet in een extra laag te voorzien.

Stedenbouwkundig / bouwkundig:

- Er is het eea besproken tussen stedenbouwkundige en architect, oa over de mogelijkheid de gevel flexibel in te vullen met de kopers. Dan kan het beste een aantal opties worden getekend van de gevelindeling (**Zwanenburg /architect**).
- Zwanenburg geeft aan de eerste toren (noordelijkste) op positie te houden, ook als er extra maatregelen nodig zijn i.v.m. zonering van de kerk.
- Architect komt met voorstel stenen (**Zwanenburg /architect**).
- Vloer parkeergarage komt op 700mm minus maaiveld te liggen. De constructeur (S.Haverkamp) heeft bevestigd dat dit geen probleem is.

Vergunning / bestemming:

- Plantekeningen zijn nu ingediend en kunnen worden beoordeeld door vergunningen. Past dit wel/niet binnen de kruimelregeling i.v.m. aanpassing bestemming. Mart checkt bij vergunningen of dit nu beoordeeld kan worden en wat de eventuele uitkomst is (**actie gemeente**).
- In het contract wordt gesproken over het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het plan voor perceel II is al getekend en er is door de gemeente ook al aangegeven dat het beoordeeld kan worden aan de Welstandsnota. Het vaststellen van een beeldkwaliteitplan vraagt de nodige tijd i.v.m. het vaststellen door de gemeenteraad, terwijl het beschreven zou worden op het bouwplan dat er al is. Het opstellen van het BKP is in feite achterhaald voor perceel II. Mart checkt het definitief en geeft uitsluit (**actie gemeente**).
- Voor perceel I blijft het BKP wel van toepassing. Hiervoor hanteert de gemeente een standaard structuur. (**actie Zwanenburg**)

Planning:

- Bedoeling is om 1/2 november een voorlichting te houden voor de buurt voor het totale plan (appartementengebouwen en grondgebonden) en kort daarop de verkoop van de appartementen te starten.
- Start bouw van appartementengebouwen (afh van procedure) in maart-april 2017.
- Voor deelgebied A is/wordt een voorstel gedaan naar Alliade; uitkomst volgt.

Openstaande acties:

- Contouren grond eigendom flat en gemeente nader te bepalen in overleg (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)
- Aansluiting appartementengebouwen op de inrichting van het openbare gebied (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)
- Inrichtingstekening grondgebonden woningen en openbaar gebied ivm wegen die vervallen en de Oenemastraat die wordt doorgetrokken. Belangrijk is daarbij dat zoals het nu is getekend ten koste gaat van iemands perceel. Dat kan niet en zal moeten worden opgelost voordat hiermee naar buiten wordt getreden. Bovendien moet dit met betrokkene worden besproken. (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)

Als er nog punten missen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | M: 06-12373146 | E: m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Lenis, Mart

Verzonden: woensdag 14 september 2016 16:56

Aan: 'Bernhard@mooieplek.nl'; 'erik@mooieplek.nl'

CC: 'anne@mooieplek.nl'; Lely, Paulien van der; Haanstra, Gerrit

Onderwerp: RE: Tellepark

Urgentie: Hoog

Dag heren,

Naar aanleiding van ons overleg vanmiddag heb ik hetgeen is besproken hieronder kort beschreven:

Vergunningen / aanpassen bestemming:

- Voor deelgebied C en D (woontorens) zal de mate van afwijking bepalend zijn voor de keuze van de procedure, mogelijk is het via de kruimelregeling te regelen of is een uitgebreidere procedure nodig. Dit kan worden bepaald aan de hand van definitievere tekeningen.
- Voor deelgebied A en B (grondgebonden woningen en Alliade) moet het bestemmingsplan worden herzien. Zwanenburg geeft aan wanneer dat opgestart kan worden.

Situering en aandachtspunten bij uitwerking:

- Situering als volgt afgesproken van Kerk tot Tellepark: 25 – 34 – 30 meter
- Looplijnen naar entrees woningen vanuit openbaar gebied
- Toegang bezoekers (lopen/auto/fiets) en parkeren van fietsen en auto's
- Bereikbaarheid hulpdiensten (en taxi)
- Hoogteverschillen en minder validen (helling en te overbruggen hoogteverschil)
- Regenwater afvoer i.v.m. hoogteverschillen in paden en taluds, denk hierbij ook om verhogingen in park.
- Aanlegdiepte parkeren (grondwater) en het aan(door)zicht van de constructie en het sedumdak. Hoe ziet dit er op de kopse kanten uit (dezelfde hoogte?).
- Voorkomen opklimbaarheid parkeerdak.
- Beplanting en onderhoud.

Afspraken:

- Check op aanlegdiepte parkeren met Haverkamp van Jansen Wesseling (Zwanenburg)
- Aanpassen van tekeningen op aanlegdiepte en het logistiek rondom de torens (Zwanenburg)
- Tekeningen naar gemeente (Zwanenburg)(medio week 38)
- Inpassing en park en ontwerp inrichting park (gemeente)
- Check op procedure i.v.m. doorlooptijd afd. vergunningen (gemeente+Zwanenburg)

Als er nog punten missen dan hoor ik het graag.

Ik heb het emailadres van de architect niet, zouden jullie dit door willen sturen?

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Lenis, Mart

Verzonden: woensdag 7 september 2016 12:23

Aan: 'Bernhard@mooieplek.nl'

CC: Neelis, Corina; 'erik@mooieplek.nl'; 'anne@mooieplek.nl'; Lely, Paulien van der

Onderwerp: RE: Tellepark

Dag Bernard,

Hieronder mijn contactgegevens.

Dank voor je bericht, via Paulien had ik ook al even een terugkoppeling gehad.

Enkele aanvullingen van mijn kant (deze aanvullingen svp opvatten als "meedenken"):

- Ten aanzien van de parkeeroplossing is het voor de inpassing in het park van belang dat deze half verdiept wordt aangelegd. Als een betonnen bak nodig is om grondwaterproblemen te voorkomen, dan is het handig dat de consequenties (€) daarvan nu al duidelijk zijn. We moeten niet in de situatie komen dat in een latere fase blijkt dat de vloer en het dak alsnog omhoog moeten, waarbij de inpassing in het park onder druk komt te staan.
- Situering bouwblokken in het park i.r.t. bestemmingsplan (door Paulien)
- Opklimbaarheid dak i.r.t. inpassing wordt nader onderzocht (door Paulien)
- Begin volgende week onderzoeken we de planologische consequenties. Kom ik op terug.
- Communicatie naar de buurt: het lijkt me van handig daar niet te lang mee te wachten, liefst nog voordat je er officieel mee naar buiten gaat. Als je de primeur gunt aan de burens, dan straalt je indirect uit dat je daar belang aan hecht, dat wordt gewaardeerd en verdient zich terug bij de vergunning en de uitvoering. Kunnen we volgende week ook nog wel even bespreken.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik dat graag en anders koppel ik volgende week terug.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Neelis, Corina

Verzonden: dinsdag 6 september 2016 12:21

Aan: Lenis, Mart

Onderwerp: FW: Tellepark

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [Bernhard Hoekstra](#)

Verzonden: dinsdag 6 september 2016 10:03

Aan: [Neelis, Corina](#)

CC: [Anne Piek](#); [Erik Zwanenburg](#)

Onderwerp: Tellepark

Corina,

Net goed overleg gehad met Paulien. Aandachtpunten bij de gekozen oplossing zijn:

- Men moet niet vanaf fietspad makkelijk op sedumdak kunnen klimmen;
- Vloer in parkeeroplossing moet afgestemd worden op grondwater peil i.v.m. opdrijving van de vloer;

Verder zal e.e.a. planologisch worden getoetst wat de mogelijke consequenties zijn en hoe we eventuele nadelige effecten kunnen tackelen.

Ander punt is de communicatie met de buurt. Wanneer en hoe.

Paulien komt daar uiterlijk volgende week woensdag bij mij op terug, zodat we vrijdag met kandidaat kopers kunnen communiceren wanneer start verkoop zal zijn, wat de situatietekening wordt en hoe daarbij het parkeren wordt opgelost.

Kun je mij de contactgegevens doen toekomen van de nieuwe projectleider inclusief mailadres? Want eigenlijk had ik dit hem moeten mailen, maar nu nog excuus om dit nog 1 keer naar jou te sturen ;-)

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

2016 okt 10 14;41 RE_ Tellepark_ afspraken dd 28 sept 2016

Balen, Jacqueline van

Van: Bernhard Hoekstra [bernhard@mooieplek.nl]
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 14:41
Aan: Lenis, Mart
CC: Jorritsma, Haaije; Erik Zwanenburg; Anne Piek
Onderwerp: 2016 okt 10 14:41 RE: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Goedemiddag Mart,

Dank voor onderstaande berichtgeving en toelichting.

Als je woensdag inzicht krijgt in de te volgen planologische trajecten/procedures voor de appartementengebouwen wil je dan ook afvinken of dit voor beide gebouwen of voor 1 gebouw de kruimelregeling niet van toepassing kan zijn? Dit kan ook mede bepalend zijn voor het eerst in verkoop brengen van 1 dan wel 2 gebouwen. Voor de verkoop documenten gaan wij er overigens wel van uit, dat het project zoals het er nu voor ligt de toetsing aan de welstandsnota zal doorstaan en indien we toch nog een BKP zouden moeten maken voor dat gedeelte, dat dit een BKP zal worden die 100% is toegeschreven naar hetgeen tot nog toe in gezamenlijkheid is bedacht en ontworpen. Uiteraard zullen we in de brochure opnemen dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Zou je mij in ieder geval een BKP standaard structuur zoals jij die noemt alvast kunnen doen toekomen? Dan weet ik in ieder geval wat er ongeveer verwacht wordt voor de 2^e1 kapwoningen en de woningen voor Alliade.

Qua burgerparticipatie vind ik het wel heel belangrijk, dat voordat we de buurt uitnodigen we eerst de situatie van de weg bij de 2-kappers hebben opgelost. En als dat betekent dat de datum van inloopavond iets later wordt dan half november, dan zij dat zo, want zorgvuldigheid en kwaliteit prevaleert wat mij betreft dan even boven snelheid. Het inrichtingsplan is zeker ook niet onbelangrijk. Hoe eerder we daar beeld bij hebben, hoe beter. Niet alleen voor omwonenden, maar ook voor kandidaat kopers luxe appartementen.

Zullen we elkaar anders woensdag na jouw overleg of donderdag even opzoeken om e.e.a. even nader te bespreken c.q. door te nemen? Je reactie zie ik graag tegemoet. Dank je wel alvast.

Hartelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Lenis, Mart [mailto:M.Lenis@heerenveen.nl]
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 12:39
Aan: Bernhard Hoekstra <bernhard@mooieplek.nl>; Jorritsma, Haaije <H.Jorritsma@heerenveen.nl>
CC: Anne Piek <anne@mooieplek.nl>; Lely, Paulien van der <p.vanderlely@heerenveen.nl>; Erik Zwanenburg

<erik@mooieplek.nl>; Anne Piek <anne@mooieplek.nl>

Onderwerp: RE: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Dag Bernhard,

Dank voor je reactie, dat is ook precies de reden dat ik een overleg graag even vastleg, dan is het maar duidelijk over en weer.

Je plaatst twee keer de opmerking dat ik vorige week maandag 'uitsluitse' zou geven op bepaalde punten, maar ik meen gezegd te hebben dat ik er 's maandag mee aan de slag zou en soms is er gelijk uitsluitse, soms duurt het (helaas) wat langer.

Zie verder mijn reactie hieronder bij jouw punten.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:bernhard@mooieplek.nl>]

Verzonden: woensdag 5 oktober 2016 19:12

Aan: Lenis, Mart; Jorritsma, Haaije

CC: Anne Piek; Lely, Paulien van der; Erik Zwanenburg; Anne Piek

Onderwerp: RE: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Beste Mart,

Dank voor onderstaand mailbericht.

Primair zie ik een paar zaken die mijns inziens anders zijn besproken en/of nadere aandacht behoeven, te weten:

- Bulletpoint 3 onder grondopbrengst. We hebben dit anders besproken. De twee gebouwtjes waar de kooprealisatie-overeenkomst op toeziet blijven nu zoals ze zijn ontwikkeld. Te weten in totaal 18 appartementen waar naast de overeengekomen grondwaarde van € 560.000,= een extra plus van 2 maal € 35.000,= wordt behaald, welke direct bij levering van de grond zal worden voldaan. Mocht er nu zodanig veel belangstelling zijn dat een derde gebouwtje verantwoord is om te ontwikkelen dan zou dat kunnen. Of dit voor hetzelfde segment dan zal zijn of voor segment onder de top is nu nog niet vast te stellen. Bij dit gebouwtje kan dan nog nader worden bekeken of er 1 of 2 extra lagen gerealiseerd zouden kunnen worden, wat vervolgens een nog wat hogere grondwaarde zou kunnen gaan betekenen; **Je hebt gelijk, zo is het inderdaad besproken.**
- Bullet 1 onder Vergunning/bestemming. Hier hadden we afgesproken, dat we afgelopen maandag uitsluitse over zouden kunnen krijgen van jou. Kennelijk is dat nog even niet gelukt. We hebben echter wel heel veel behoefte aan dit inzicht, zodat we dit ook helder kunnen communiceren naar de bouwer en kandidaat kopers en overige betrokkenen. Kun jij mij aangeven wanneer we dit inzicht wel van jou tegemoet kunnen zien?; **Ik heb voorlopige signalen dat het NIET gaat lukken binnen de kruimelregeling. Komende woensdag heb ik overleg hierover. Ik zal woensdag reageren n.a.v. het overleg.**
- Bullet 2 onder vergunning/bestemming: resume voor de appartementengebouwen die nu in verkoop gaan, alsmede het mogelijke 3^e gebouw kan getoetst worden aan de welstandsnota. Hiervoor hoeft derhalve niet separaat nog een BKP gemaakt te worden door ons. Jij geeft aan hier nog definitief uitsluitse over te moeten geven. Deze hadden we eigenlijk ook afgelopen maandag verwacht te krijgen. Wanneer verwacht je dit uitsluitse nu te kunnen geven? Voor de deelontwikkeling met levensloop bestendige 2^e1 kap woningen en Alliade woningen moet een bestemmingswijziging nog plaatsvinden en moet tevens een BKP opgesteld worden door Zwanenburg (in overleg en samenwerking met de gemeente); **Wordt ook duidelijk in het overleg aankomende woensdag**

- Bullet 1 onder planning: aan tafel is door ons aangegeven dat wij 29 oktober een start verkoopmoment hebben gepland in restaurant 't Ambacht van 10.00-13.00 uur. Dit moment ligt derhalve voor de inloop inzake de verschillende plannen voor het Telle terrein, maar in planologische zin is op dat moment nog niks in gang gezet, dus op zich tijdig genoeg. We hadden net nog even telefonisch contact of we dit nog wat charmanter zouden kunnen doen. Een mogelijkheid die daarbij de revue passeerde was om de buurt reeds voor de start verkoop een uitnodiging te sturen voor de inloop die dan ergens half november gaat plaatsvinden. Jij en wij denken hier nog even over na;

Wat mij betreft gaan we dit op deze manier doen. De datum voor de voorlichting ½ november moeten we dan vaststellen, maar ik wil nog wel intern duidelijkheid of het inrichtingsplan dan voldoende op niveau is om te kunnen laten zien en of we een afspraak hebben gehad met de betreffende bewoner.

Tot zover eerst even. Laten we de komende tijd even nauw contact houden om e.e.a. te stroomlijnen.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

Van: Lenis, Mart [<mailto:M.Lenis@heerenveen.nl>]

Verzonden: woensdag 5 oktober 2016 18:07

Aan: Bernhard Hoekstra <bernhard@mooieplek.nl>; Erik Zwanenburg <erik@mooieplek.nl>; Jorritsma, Haaije <H.Jorritsma@heerenveen.nl>

CC: Anne Piek <anne@mooieplek.nl>; Lely, Paulien van der <p.vanderlely@heerenveen.nl>; Haanstra, Gerrit <G.Haanstra@heerenveen.nl>

Onderwerp: Tellepark: afspraken dd 28 sept 2016

Dag heren,

Afgelopen woensdag 28 september hebben we gesproken over de ontwikkeling Tellepark Heerenveen. We hebben het volgende besproken en afgesproken:

Grondopbrengst:

- Met het tekenen van de overeenkomst was duidelijk dat er meer woningen worden gerealiseerd op deelgebied C (perceel II) dan waarop de grondprijs is berekend. De extra opbrengst wordt naar rato doorberekend. Nu 16 woningen op € 560.000 > dat worden nu 18 woningen > extra grondopbrengst € 70.000,=.
- De extra opbrengst wordt met de levering direct verwerkt en niet pas in een latere instantie; per perceel afhandelen.
- Om extra grondopbrengsten te realiseren vraagt de gemeente of het mogelijk is een extra laag toe te voegen op de middelste toren. Dat zou ook inhouden dat er 4 extra parkeerplaatsen bij moeten.

Hiervan wordt afgesproken dat de serieuze belangstelling eerst wordt gepeild en aan de hand daarvan wordt besloten wel of niet in een extra laag te voorzien.

Stedenbouwkundig / bouwkundig:

- Er is het eea besproken tussen stedenbouwkundige en architect, oa over de mogelijkheid de gevel flexibel in te vullen met de kopers. Dan kan het beste een aantal opties worden getekend van de gevelindeling (**Zwanenburg /architect**).
- Zwanenburg geeft aan de eerste toren (noordelijkste) op positie te houden, ook als er extra maatregelen nodig zijn i.v.m. zonering van de kerk.
- Architect komt met voorstel stenen (**Zwanenburg /architect**).
- Vloer parkeergarage komt op 700mm minus maaiveld te liggen. De constructeur (S.Haverkamp) heeft bevestigd dat dit geen probleem is.

Vergunning / bestemming:

- Plantekeningen zijn nu ingediend en kunnen worden beoordeeld door vergunningen. Past dit wel/niet binnen de kruimelregeling i.v.m. aanpassing bestemming. Mart checkt bij vergunningen of dit nu beoordeeld kan worden en wat de eventuele uitkomst is (**actie gemeente**).
- In het contract wordt gesproken over het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het plan voor perceel II is al getekend en er is door de gemeente ook al aangegeven dat het beoordeeld kan worden aan de Welstandsnota. Het vaststellen van een beeldkwaliteitplan vraagt de nodige tijd i.v.m. het vaststellen door de gemeenteraad, terwijl het beschreven zou worden op het bouwplan dat er al is. Het opstellen van het BKP is in feite achterhaald voor perceel II. Mart checkt het definitief en geeft uitsluitel (**actie gemeente**).
- Voor perceel I blijft het BKP wel van toepassing. Hiervoor hanteert de gemeente een standaard structuur. (**actie Zwanenburg**)

Planning:

- Bedoeling is om 1/2 november een voorlichting te houden voor de buurt voor het totale plan (appartementengebouwen en grondgebonden) en kort daarop de verkoop van de appartementen te starten.
- Start bouw van apartementgebouwen (afh van procedure) in maart-april 2017.
- Voor deelgebied A is/wordt een voorstel gedaan naar Alliade; uitkomst volgt.

Openstaande acties:

- Contouren grond eigendom flat en gemeente nader te bepalen in overleg (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)
- Aansluiting appartementsgebouwen op de inrichting van het openbare gebied (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)
- Inrichtingstekening grondgebonden woningen en openbaar gebied ivm wegen die vervallen en de Oenemastraat die wordt doorgetrokken. Belangrijk is daarbij dat zoals het nu is getekend ten koste gaat van iemands perceel. Dat kan niet en zal moeten worden opgelost voordat hiermee naar buiten wordt getreden. Bovendien moet dit met betrokkene worden besproken. (**afstemming gemeente en Zwanenburg**)

Als er nog punten missen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | M: 06-12373146 | E: m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Lenis, Mart

Verzonden: woensdag 14 september 2016 16:56

Aan: 'Bernhard@mooieplek.nl'; 'erik@mooieplek.nl'

CC: 'anne@mooieplek.nl'; Lely, Paulien van der; Haanstra, Gerrit

Onderwerp: RE: Tellepark

Urgentie: Hoog

Dag heren,

Naar aanleiding van ons overleg vanmiddag heb ik hetgeen is besproken hieronder kort beschreven:

Vergunningen / aanpassen bestemming:

- Voor deelgebied C en D (woontorens) zal de mate van afwijking bepalend zijn voor de keuze van de procedure, mogelijk is het via de kruimelregeling te regelen of is een uitgebreidere procedure nodig. Dit kan worden bepaald aan de hand van definitievere tekeningen.
- Voor deelgebied A en B (grondgebonden woningen en Alliade) moet het bestemmingsplan worden herzien. Zwanenburg geeft aan wanneer dat opgestart kan worden.

Situering en aandachtspunten bij uitwerking:

- Situering als volgt afgesproken van Kerk tot Tellepark: 25 – 34 – 30 meter
- Looplijnen naar entrees woningen vanuit openbaar gebied
- Toegang bezoekers (lopen/auto/fiets) en parkeren van fietsen en auto's
- Bereikbaarheid hulpdiensten (en taxi)
- Hoogteverschillen en minder validen (helling en te overbruggen hoogteverschil)
- Regenwater afvoer i.v.m. hoogteverschillen in paden en taluds, denk hierbij ook om verhogingen in park.
- Aanlegdiepte parkeren (grondwater) en het aan(door)zicht van de constructie en het sedumdak. Hoe ziet dit er op de kopse kanten uit (dezelfde hoogte?).
- Voorkomen opklimbaarheid parkeerdak.
- Beplanting en onderhoud.

Afspraken:

- Check op aanlegdiepte parkeren met Haverkamp van Jansen Wesseling (Zwanenburg)
- Aanpassen van tekeningen op aanlegdiepte en het logistiek rondom de torens (Zwanenburg)
- Tekeningen naar gemeente (Zwanenburg)(medio week 38)
- Inpassing en park en ontwerp inrichting park (gemeente)
- Check op procedure i.v.m. doorlooptijd afd. vergunningen (gemeente+Zwanenburg)

Als er nog punten missen dan hoor ik het graag.

Ik heb het emailadres van de architect niet, zouden jullie dit door willen sturen?

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Lenis, Mart

Verzonden: woensdag 7 september 2016 12:23

Aan: 'Bernhard@mooieplek.nl'

CC: Neelis, Corina; 'erik@mooieplek.nl'; 'anne@mooieplek.nl'; Lely, Paulien van der

Onderwerp: RE: Tellepark

Dag Bernard,

Hieronder mijn contactgegevens.

Dank voor je bericht, via Paulien had ik ook al even een terugkoppeling gehad.

Enkele aanvullingen van mijn kant (deze aanvullingen svp opvatten als "meedenken"):

- Ten aanzien van de parkeeroplossing is het voor de inpassing in het park van belang dat deze half verdiept wordt aangelegd. Als een betonnen bak nodig is om grondwaterproblemen te voorkomen, dan is het handig dat de consequenties (€) daarvan nu al duidelijk zijn. We moeten niet in de situatie komen dat in een latere fase blijkt dat de vloer en het dak alsnog omhoog moeten, waarbij de inpassing in het park onder druk komt te staan.

- Situering bouwblokken in het park i.r.t. bestemmingsplan (door Paulien)
- Opklimbaarheid dak i.r.t. inpassing wordt nader onderzocht (door Paulien)
- Begin volgende week onderzoeken we de planologische consequenties. Kom ik op terug.
- Communicatie naar de buurt: het lijkt me van handig daar niet te lang mee te wachten, liefst nog voordat je er officieel mee naar buiten gaat. Als je de primeur gunt aan de burens, dan straalt je indirect uit dat je daar belang aan hecht, dat wordt gewaardeerd en verdient zich terug bij de vergunning en de uitvoering. Kunnen we volgende week ook nog wel even bespreken.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik dat graag en anders koppel ik volgende week terug.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Neelis, Corina

Verzonden: dinsdag 6 september 2016 12:21

Aan: Lenis, Mart

Onderwerp: FW: Tellepark

Verzonden vanaf mijn Windows 10-telefoon

Van: [Bernhard Hoekstra](#)

Verzonden: dinsdag 6 september 2016 10:03

Aan: [Neelis, Corina](#)

CC: [Anne Piek](#); [Erik Zwanenburg](#)

Onderwerp: Tellepark

Corina,

Net goed overleg gehad met Paulien. Aandachtpunten bij de gekozen oplossing zijn:

- Men moet niet vanaf fietspad makkelijk op sedumdak kunnen klimmen;
- Vloer in parkeeroplossing moet afgestemd worden op grondwater peil i.v.m. opdrijving van de vloer;

Verder zal e.e.a. planologisch worden getoetst wat de mogelijke consequenties zijn en hoe we eventuele nadelige effecten kunnen tackelen.

Ander punt is de communicatie met de buurt. Wanneer en hoe.

Paulien komt daar uiterlijk volgende week woensdag bij mij op terug, zodat we vrijdag met kandidaat kopers kunnen communiceren wanneer start verkoop zal zijn, wat de situatietekening wordt en hoe daarbij het parkeren wordt opgelost.

Kun je mij de contactgegevens doen toekomen van de nieuwe projectleider inclusief mailadres? Want eigenlijk had ik dit hem moeten mailen, maar nu nog excuus om dit nog 1 keer naar jou te sturen ;-)

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen

T: 0513-610303

F: 084-2292925

M: 06-20279918

E: bernhard@mooieplek.nl

www.mooieplek.nl

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

=====

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>

=====

2016 sept 9 Heerenveen, Tellepark

Balen, Jacqueline van

Van: Meer, Ronald van der [r.vander.meer@alliade.nl]
Verzonden: vrijdag 9 september 2016 13:25
Aan: Jorritsma, Haije
Onderwerp: 2016 sept 9 Heerenveen, Tellepark

Beste Haije,

Bij deze informeer ik je over de voortgang van de locatie in het Tellepark aan de Coehoorn van Scheltingastraat. Wij zijn al geruime tijd met Zwanenburg in gesprek over de huurprijs.

Zwanenburg heeft totnogtoe ofwel incomplete voorstellen gedaan, ofwel voorstellen die ruim buiten de al in 2013 (te indexeren) financiële kaders vallen. Om die reden heeft Talant nu kenbaar gemaakt uiterlijk 1 oktober 2016 een passende aanbieding wil hebben en daarbij nogmaals de financiële kaders heeft aangegeven.

Komt er voor die datum geen overeenstemming met Zwanenburg dan wil Talant de grond zelf rechtstreeks v.d. gemeente verwerven, een bouwplan ontwikkelen en het zelf realiseren.

Met vriendelijke groet,

Ronald van der Meer

Huisvestingsadviseur | Servicecentrum | Zorggroep Alliade
Trambaan 10 | Postbus 303 | 8440 AH Heerenveen
T. 0513 - 64 37 93 | M. 06-30 84 43 29 E: r.vander.meer@alliade.nl | www.alliade.nl |

Zorggroep Alliade is een samenwerkingsverband van Talant, Meriant, Reik, Wil, Zorgkompas, Baanplus en Support & Co.

Disclaimer

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk de verzender op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. De verzender staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan. Dit e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid van de verzender.

2016 sept 21 RE_ aanvulling kooprealisatie overeenkomst en
3e koop realisatie overeenkomst

Balen, Jacqueline van

Van: Lenis, Mart
Verzonden: woensdag 21 september 2016 12:13
Aan: 'Bernhard Hoekstra'
CC: Jorritsma, Haaije; Erik Zwanenburg
Onderwerp: 2016 sept 21 RE: aanvulling kooprealisatie overeenkomst en 3e koop realisatie overeenkomst

Dag Bernhard,

Gereserveerd 15.30 uur, tot woensdag.
S.v.p. op kantoor Unive 4^e verdieping. Bel me even mobiel om toegang te krijgen, de deurbel werkt in de praktijk niet.

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen
T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl
Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:bernhard@mooieplek.nl>]
Verzonden: woensdag 21 september 2016 12:07
Aan: Lenis, Mart
CC: Jorritsma, Haaije; Erik Zwanenburg
Onderwerp: RE: aanvulling kooprealisatie overeenkomst en 3e koop realisatie overeenkomst

Beste Mart,

Als het half vier mag worden, lukt ons dat zeker. Is dat eventueel zo in te passen in jullie agenda's?

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen
Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

Van: Lenis, Mart [<mailto:M.Lenis@heerenveen.nl>]
Verzonden: woensdag 21 september 2016 12:03
Aan: Bernhard Hoekstra

CC: Jorritsma, Haaije

Onderwerp: RE: aanvulling kooprealisatie overeenkomst en 3e koop realisatie overeenkomst

Dag Bernard,

Ik heb zojuist even met Haaije afgestemd over je mail. We willen intern nog even de zaken op een rij zetten en wat ons betreft kunnen we dan een afspraak maken voor ergens volgende week. Past volgende week woensdag 15.00 uur op kantoor Unive?

Met vriendelijke groet,

Mart Lenis | Projectleider

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Heerenveen

T: 0513-617625 (ma+wo) | **M:** 06-12373146 | **E:** m.lenis@heerenveen.nl

Crackstraat 2 / Postbus 15000 8440 GA Heerenveen | www.heerenveen.nl

Van: Bernhard Hoekstra [<mailto:bernhard@mooieplek.nl>]

Verzonden: dinsdag 20 september 2016 15:36

Aan: Jorritsma, Haaije

CC: Neelis, Corina; Lenis, Mart; Erik Zwanenburg; Anne Piek

Onderwerp: aanvulling kooprealisatie overeenkomst en 3e koop realisatie overeenkomst

Beste Haaije,

In navolging van ons laatste overlegmoment die we hebben gehad inzake het Tellepark lijkt het ons goed om even bij elkaar te zitten om de uitgangspunten even vast te stellen voor de aanvulling op de kooprealisatie-overeenkomst voor de 2 Luxe appartementen gebouwen in het Tellepark.

Donderdag is nog een overleg gepland met de architect en Paulien, maar het plan omvat nu 9 appartementen per appartementen blokje en halfverdiept parkeren er achter met een capaciteit van 2 parkeerplekken per appartement.

In navolging van de 2 appartementengebouwtjes lijkt het ons ook goed om de uitgangspunten voor de kooprealisatieovereenkomst voor het 3^e appartementen torentje vast te stellen en vervolgens te gaan vastleggen in een koop-realisatie-overeenkomst.

Verder kan ik je melden dat er vanuit Alliade een tegenvoorstel naar ons is gestuurd inzake de te realiseren woningen voor Alliade in het Tellepark. Hieromtrent hebben we volgende week donderdag een overlegmoment met Alliade gepland.

Heb je c.q. hebben jullie komende vrijdagmorgen een gaatje in de agenda om de hiervoor aangegeven zaken even te bespreken?

Hoor het heel graag even van jou.

Dank je wel alvast voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

Bernhard Hoekstra



Kantooradres: Nieuwstraat 28, 8441 GD Heerenveen

Postadres: Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
T: 0513-610303
F: 084-2292925
M: 06-20279918
E: bernhard@mooieplek.nl
www.mooieplek.nl

=====
Proclaimer e-mail:
U vindt onze proclaimer op onze website: <http://www.heerenveen.nl/Proclaimer>
=====

2016 sept Ondertekende kooprealisatieovereenkomst
Zwanenburg 16 wng en a6 app

K O O P - / R E A L I S A T I E O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

A. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 juli 2016, hierna te noemen: "**De Gemeente**",

en

B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: "**Zwanenburg**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwegen als volgt:

- dat de Gemeente en Zwanenburg d.d. 8 oktober 2015 een intentieovereenkomst hebben gesloten waarin overeengekomen werd om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren teneinde te komen tot een integrale herontwikkeling van het voormalige 'Telle' terrein;
- dat na diverse ontwerpessies en overleggen tussen Partijen overeenstemming is bereikt over de basis voor de stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling van het Plangebied welke gehanteerd kan worden voor verdere uitwerking en daarnaast hebben vastgesteld dat het gewenste plan financieel haalbaar;
- dat Partijen er naar streven het Plangebied integraal te ontwikkelen middels een nader te bepalen aantal deelprojecten waarvan de volgende twee reeds concreet zijn en weergegeven op de kaart in bijlage 1:
 - 16 levensloopbestendige 2^e kapwoningen t.b.v. verkoop;
 - 16 koopappartementen;
- Partijen wensen hun afspraken omtrent twee van de hierboven genoemde deelprojecten vast te leggen in onderhavige Koop-/Realisatieovereenkomst.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:



Artikel 1 Doel van de overeenkomst en definities

- 1.1 Deze overeenkomst heeft ten doel het vastleggen van de afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van de op 1 maart 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Wijkvisie Heerenveen-Midden alsmede de Integrale Visie stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling voor het Plangebied d.d. van 22 maart 2016 (**bijlage 2**).
- 1.2 Partijen verplichten zich om op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in artikel 1.1 en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.
- 1.3 In deze overeenkomst wordt hierna verder verstaan:

Project:

de te ontwikkelen en te realiseren
deelprojecten:

I. 16 levensloopbestendige 2[^]1

kapwoningen t.b.v. verkoop; en

II. 16 koopappartementen in de vorm van
twee appartemententorens;

het gebied zoals aangegeven op **bijlage 1**;

Plangebied:

Onherroepelijke

omgevingsvergunning:

een afgegeven omgevingsvergunning welke
niet langer vatbaar is voor beroep dan wel
bezwaar.

Streefplanning:

de als bijlage 3 opgenomen planning als
bedoeld in artikel 6;

Bouwrijp maken:

het aanleggen of doen aanleggen van
aansluitingen op bestaande wegen, het
aanleggen of doen aanleggen van de
benodigde riolerings-, gas-, water-,
elektriciteit- en drainageleidingen en/of
kabels; het slopen van eventueel te
verwijderen bebouwing en het afvoeren van
materialen, het eventueel kappen en
verwijderen van bomen na verleende
kapvergunning, het verwijderen van
eventuele zich in de grond bevindende
omstandigheden die toekomstige bebouwing
zouden kunnen belemmeren en de aanleg
van openbare verlichting.

Woonrijp maken:

de aanleg van het openbaar gebied.



Artikel 2 Realisatie van het Project

- 2.1 Zwanenburg verplicht zich ertoe om onder eigen verantwoordelijkheid en geheel voor eigen rekening en risico het Project te realiseren.
- 2.2 Zwanenburg zal de in artikel 2.1 omschreven realiseringverplichting uitvoeren overeenkomstig:
- de voor het Project vervaardigde en door de Gemeente goedgekeurd Definitief Ontwerp;
 - de in deze overeenkomst omschreven wooneenheden/ appartementencategorieën en aantallen, alsmede met de Gemeente overeengekomen situering;
 - een deels nog vast te stellen bestemmingsplan en de planologische afwijkingsprocedure;
 - de in artikel 1 genoemde stukken;
 - de door Partijen op te stellen Streefplanning welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd; en
 - het in deze overeenkomst met bijhorende bijlagen, bepaalde.
- 2.3 Zwanenburg realiseert het Project binnen de in de Streefplanning gestelde termijnen, e.e.a. afhankelijk van goedkeuringsprocedures van Gemeenten, ruimtelijk ordeningprocedures, en is verantwoordelijk voor:
- het opstellen van een beeldkwaliteitplan;
 - het tijdig indienen van volledige aanvragen van de benodigde vergunningen;
 - het vervaardigen van het Verkavelingsplan;
 - het vervaardigen van het Voorlopig Ontwerp woningen;
 - het vervaardigen van het Definitief Ontwerp woningen;
 - het realiseren van het Project;
 - het inzichtelijk maken van de opbouw van de v.o.n. prijzen; en
 - het verkopen van de tot het Project behorende woningen.
- 2.4 De Gemeente is verantwoordelijk voor:
- het Bouwrijp maken van het Project;
 - het beoordelen van het door Zwanenburg aan te leveren beeldkwaliteitplan en het ter besluitvorming voorleggen hiervan aan de gemeenteraad;
 - het doorlopen van de benodigde planologische procedures;
 - het opstellen van het juridisch uitwerkingsplan (Wro);
 - het vervaardigen van het Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - het bouw- en woonrijp maken van het Project;
 - het toetsen van het Definitief Ontwerp woningen aan het nog vast te stellen beeldkwaliteitplan;
- 2.5 De hoofdhoekpunten van de afzonderlijke bouwkavels alsmede de hoofdhoekpunten van de bebouwing zullen tijdig door of vanwege de Gemeente na overleg met Zwanenburg worden uitgezet. De feitelijke ingebruikname van het terrein door Zwanenburg zal worden voorafgegaan door het opmaken van een schouwverklaring overeenkomstig het model dat als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd.



- 2.6 Zwanenburg verplicht zich aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische procedures die door de gemeente zijn doorlopen om het project mogelijk te maken. Onder deze kosten worden tevens begrepen de uit te keren wettelijke rente op een planschadevergoeding en de kosten verband houdende met het inwinnen van advies van een onafhankelijk adviseur. De gemeente beschouwt Zwanenburg in dit verband tevens als 'andere belanghebbende' in de zin van artikel 5 van de Procedureverordening Planschadevergoedingen 2008.

Artikel 3 Planologische procedures

- 3.1 Indien en voor zover zulks nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, zal de Gemeente medewerking verlenen aan de planologische procedures conform de Wet ruimtelijke ordening zodanig dat de door Zwanenburg in overleg met de Gemeente aan te vragen vergunningen kunnen worden verleend en de werkzaamheden in het plan en deze overeenkomst voorzien geregeld voortgang kunnen vinden.
- 3.2 De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op de daartoe vereiste planologische procedures met voortvarendheid in werking te stellen en zoveel mogelijk te bevorderen dat deze planologische procedures binnen een redelijke termijn kunnen worden afgerond.
- 3.3 Indien bij de in de artikelen 3.1 en 3.2 bedoelde RO-procedures of (bouw)vergunningsprocedures vertragingen optreden, bijvoorbeeld door onthouding van goedkeuring aan deze plannen of tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen Partijen in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring alsnog wordt verkregen. Zwanenburg erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoire, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Zwanenburg c.q. met haar verbonden Partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Project. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard en/of extreme wijziging van marktomstandigheden, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de bijlagen daarbij vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van Partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische eisen door de Gemeente na voorafgaand overleg met Zwanenburg in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Zwanenburg.

- 3.4 Ingeval bezwaar- en/of beroepsschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, zal de Gemeente Zwanenburg daarvan direct in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Streefplanning, zoals omschreven in artikel 6 van deze overeenkomst, dienovereenkomstig worden aangepast. De niet-tijdige verlening van - resp. het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen geeft op zich geen van Partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 7.2 van deze overeenkomst.

Artikel 4 Verkoop grond

- 4.1 a. De Gemeente verkoopt hierbij met inachtneming van deze overeenkomst aan Zwanenburg, die van de Gemeente koopt:
- Perceel I: een perceel Bouwrijpe grond ter grootte van circa 4.715 m² zoals bij benadering aangegeven op tekeningnummer 2016-1-12 (**bijlage 5**) ten behoeve van de realisatie en verkoop van 16 levensloopbestendige 2¹ kapwoningen voor een koopsom van € 575.000,- exclusief omzetbelasting; en
- Perceel II: een perceel Bouwrijpe grond ter grootte van circa 1.800 m² zoals bij benadering aangegeven op tekeningnummer 2016-1-11 (**bijlage 6**) ten behoeve van de realisatie van 16 verkoopappartementen, voor een koopsom van € 560.000,- exclusief omzetbelasting.
- b. Betaling van de onder lid a genoemde koopsommen vindt plaats op het moment van de eigendomsoverdracht. De eigendomsoverdracht van de percelen zal geschieden:
- Perceel I: nadat een onherroepelijke bouwvergunning is verleend en 70% van de 16 levensloopbestendige 2¹ kapwoningen zijn verkocht, doch vóór de start van de bouwwerkzaamheden en uiterlijk op 1 juli 2019; en
- Perceel II: nadat een onherroepelijke bouwvergunning is verleend en per appartementen minstens 6 woningen zijn verkocht, doch vóór de start van de bouwwerkzaamheden en uiterlijk 1 juli 2019;
- c. In geval van een gehele of gedeeltelijke te late betaling van de totale koopsom is Zwanenburg tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling een boeterente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het niet betaalde bedrag.
- d. De exacte locatie van de op de bijlagen 5 en 6 aangegeven percelen zullen door partijen vóór 31 december 2016 gezamenlijk worden vastgesteld waarna deze zullen worden aangegeven op nieuwe verkooptekeningen welke door partijen zullen worden geparafeerde en welke als bijlagen bij de onderhavige overeenkomst zullen worden gevoegd. Een wijziging van het aantal m² zal niet van invloed zijn op de koopsom.

- e. Indien de v.o.n. prijzen voor koopappartementen (met uitzondering van het penthouse) gelegen in perceel II hoger zijn dan € 400.000,- exclusief overdrachtsbelasting, zal de koopsom op basis van een grondquote van 10%, evenredig worden verhoogd. Hiertoe zal door Zwanenburg, voor de juridische levering van de grond, een overzicht van de definitieve v.o.n. prijzen aan de Gemeente worden overhandigd. Onder 'Verkoopprijs Vrij op Naam' (v.o.n.) wordt verstaan: het totaal van de 'Investeringskosten van gebouwen' (incl. omzetbelasting) per woning zoals gedefinieerd in normblad NEN 2631, 1^e druk van maart 1979, aansluitkosten van nutsbedrijven en eventuele aan de koper/eindgebruikers in rekening te brengen bouwrente alsmede kosten voor meerwerk daarvan uitgezonderd.

4.2 De in 4.1 bedoelde eigendomsoverdracht van de percelen door Gemeente aan Zwanenburg zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdstukken 1, 2 en 3, en de artikelen 5.2 (bebouwingsplicht), 5.18 (kwaliteit van de bebouwing) en 5.6 (aanleg parkeerplaats) van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de Gemeente Heerenveen (**bijlage 7**). In geval van strijdigheden tussen de inhoud van bedoelde voorwaarden en het bepaalde in onderhavige overeenkomst, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst;
- b. de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een door Zwanenburg, in overleg met de Gemeente, aan te wijzen notaris;
- c. alle kosten voor de overdracht, de levering en de kadastrale inmeting van het perceel daaronder vallende, komen voor rekening van Zwanenburg;
- d. het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten; de Gemeente verklaart dat haar, voor zover blijkende uit de haar regarderende aankomsttitel(s), geen op het verkochte rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte bekend zijn;
- e. de zakelijke lasten (waaronder ruilverkavelingrente) en belastingen van het perceel geheven wordende zijn met ingang van 1 januari volgende op de datum van overdracht van het perceel voor rekening van Zwanenburg, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;
- f. over- of ondermaat ten opzichte van de op de door Partijen gezamenlijk vast te stellen verkooptekening aangegeven grootte van het betreffende perceel zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.
- g. Op verzoek van Zwanenburg kan perceelsgewijze eigendomsoverdracht aan Zwanenburg c.q. aan de door Zwanenburg aan te wijzen eindgebruikers plaatsvinden middels ABC-akten.
- h. Indien sprake is van perceelsgewijze eigendomsoverdracht zoals genoemd in lid g van dit artikel, verplicht Zwanenburg zich tot afname van de gehele (resterende) percelen op uiterlijk juli 2019.



- 4.3 a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in het verkochte, is een bodemonderzoek verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de bij deze overeenkomst als **bijlage 8** bijgevoegde rapport Verkennend bodemonderzoek Tellepark te Heerenveen door Verhoeve Milieu bv met projectnummer 257126 d.d. 19-02-2008 uit welke rapport de milieuhygiënische toestand van het verkochte en het direct omringende gebied wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen het verkochte beoogde bestemmingen. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Zwanenburg verklaart kennis te hebben genomen van het bovengenoemde onderzoeksrapport.
- b. Bovengenoemd bodemonderzoek zal door de Gemeente worden geactualiseerd. Indien uit deze actualisatie verontreiniging blijkt waardoor het perceel niet geschikt is voor de realisatie van het Project komen kosten voor een eventuele sanering om het perceel geschikt te maken voor beoogd gebruik, voor rekening van de Gemeente.
- 4.4 a. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere bouwkundige restanten, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- b. Het verkochte zal vrij van oude kabels en leidingen, funderingsresten, puin en andere bouwkundige restanten worden opgeleverd.
- c. De afvoer van door Zwanenburg ontgraven en vrijkomende grond, geschiedt in overleg met de Gemeente.

Artikel 5 Bouwrijp maken, start bouw, aanleg openbaar gebied

- 5.1 De in artikel 4.1 onder a bedoelde percelen zullen voor de eigendomsoverdracht aan Zwanenburg en binnen de Streefplanning door of vanwege de Gemeente en voor rekening en risico van de Gemeente Bouwrijp worden gemaakt.
- 5.2 Het Bouwrijp maken van het Project en de aanleg van de verdere ontsluitingswerken alsmede het dagelijks toezicht en de directievoering daarover, geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente. Het aanleggen van leidingnetten voor nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie en het plaatsen van trafo- en regelstations zal door de Gemeente zodanig gecoördineerd worden dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn en zal daartoe al het noodzakelijke overleg voeren. Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken aansluitingen – een en ander conform de in Friesland te



doen gebruikelijke tarieven - komen voor zover betreffende het Project voor rekening van Zwanenburg.

- 5.3 Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken huisaansluitingen – een en ander conform de in Friesland te doen gebruikelijke tarieven - komen voor zover betreffende de tot het Project behorende woningen voor rekening van Zwanenburg.
- 5.4 De ten behoeve van deelproject I aan te leggen inritten, voor zover gelegen in het in het openbaar gebied, zullen voor rekening van Zwanenburg door de Gemeente worden aangelegd.
- 5.5 De in artikel 5.2 bedoelde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de door of vanwege de Gemeente te vervaardigen bestekken.
- 5.6 Zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk zijn geworden van de omgevingsvergunning(en) en/of de eigendomsoverdracht van het in artikel 4.1 bedoelde perceel, vangt door of vanwege Zwanenburg de start van de bouwwerkzaamheden aan.
- 5.7 a. Het woonrijp maken van het Project alsmede het dagelijks toezicht en de directievoering daarover geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente. Het woonrijp maken start zo spoedig mogelijk na realisatie van de woningen maar wordt zoveel mogelijk afgestemd op de overige nog resterende werkzaamheden in het Plangebied. De start van de werkzaamheden ten behoeve van woonrijp maken vindt plaats in overleg met Zwanenburg.
- b. Het DO woonomgeving Tellegebied d.d. 14-01-2014 (**bijlage 9**) wordt in overleg met Zwanenburg in die zin aangepast dat het aansluit bij het bouwplan voor de appartementen.
- 5.8 De routing van het bouwverkeer zal door de Gemeente worden aangegeven.

Artikel 6 Streefplanning en organisatie

- 6.1 Ten behoeve van de in het Project te realiseren bestemmingen en overige werken en werkzaamheden zullen Partijen, ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden gezamenlijk een Streefplanning opstellen. De Streefplanning zal gerelateerd zijn aan het tijdstip c.q. de tijdstippen, waarop de benodigde omgevingsvergunning(en) naar verwachting onherroepelijk is c.q. zijn en waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. Deze Streefplanning wordt door Partijen opgevat als een inspanningsverplichting. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Streefplanning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden.



Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Streefplanning te waarborgen.

- 6.2 Voorts zullen partijen, indien een van hen dit verlangt, zo spoedig mogelijk na de verlening van de benodigde (bouw)vergunning(en) een gedetailleerd tijdschema vaststellen, waarin mede aan te geven de tijdstippen waarop respectievelijk de termijnen waarbinnen de openbare nutsbedrijven de door hen uit te voeren werken en werkzaamheden zullen verrichten, een en ander om te voorkomen dat de (bouw)werkzaamheden, het Bouwrijp en woonrijp maken en de overige werkzaamheden elkaar zouden kunnen belemmeren.
- 6.3 Er is door Partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 7 Aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

- 7.1 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst en of tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst mogelijk moet zijn, maar deze is beperkt tot de in de navolgende bepalingen 7.2 en 7.3 genoemde gevallen.
- 7.2 Partijen zullen trachten middels onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat:
- a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3.4 van deze overeenkomst;
 - b. zich een extreme wijziging van omstandigheden (waaronder extreme wijziging van marktomstandigheden) voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - c. de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van de deelplannen of essentiële onderdelen daarvan.
- 7.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat Zwanenburg haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval hij een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop hij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Zwanenburg op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal

Zwanenburg geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 8 Overleg en geschillen

- 8.1 Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 8.2 Pas na gedegen overleg conform artikel 8.1 zijn Partijen bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding, voor welk geval Partijen de President van de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden bevoegd verklaren. Partijen blijven ook bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.

Artikel 9 Overdracht contractverplichting

- 9.1 Indien en voor zover Zwanenburg haar rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente, welke instemming de Gemeente nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.
- 9.2 Indien Zwanenburg handelt in strijd met voornoemde bepaling verbeurt zij een boete van € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro) en heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die redelijkerwijs nodig is om het Project te realiseren, en duurt voort totdat alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst volledig zijn uitgevoerd.
- 10.2 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 10.3 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van beide Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:



- Bijlage 1: tekening Plangebied;
- Bijlage 2: Integrale Visie stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling voor het Plangebied d.d. van 22 maart 2016;
- Bijlage 3: Streefplanning 'Tellemark - levensloopbestendige 2^e kap woningen en luxe koopappartementen
- Bijlage 4: concept schouw;
- Bijlage 5: tekeningnummer 2016-1-12 (d.d. 01-06-2016);
- Bijlage 6: tekeningnummer 2016-1-11 (d.d. 01-06-2016);
- Bijlage 7: Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Heerenveen;
- Bijlage 8: conclusie bodemonderzoeksrapport (Verhoeve Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Tellemark te Heerenveen, projectnummer 257126, d.d. 19 februari 2008);
- Bijlage 9: DO woonomgeving Tellegedied d.d. 14-01-2014

10.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van - dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

10.5 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

te Heerenveen
d.d. 6-9-'16

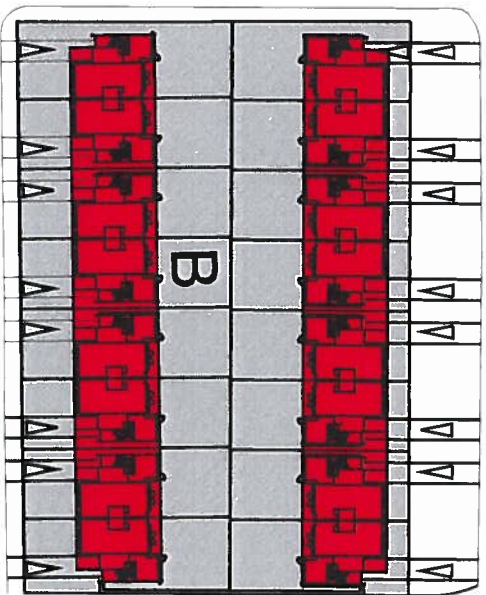
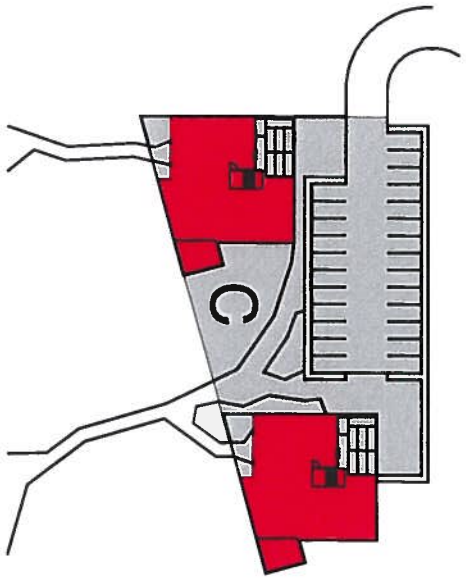
Gemeente Heerenveen

dhr. T.J. van der Zwan
burgemeester

te Heerenveen
d.d. ... 5-09-'16

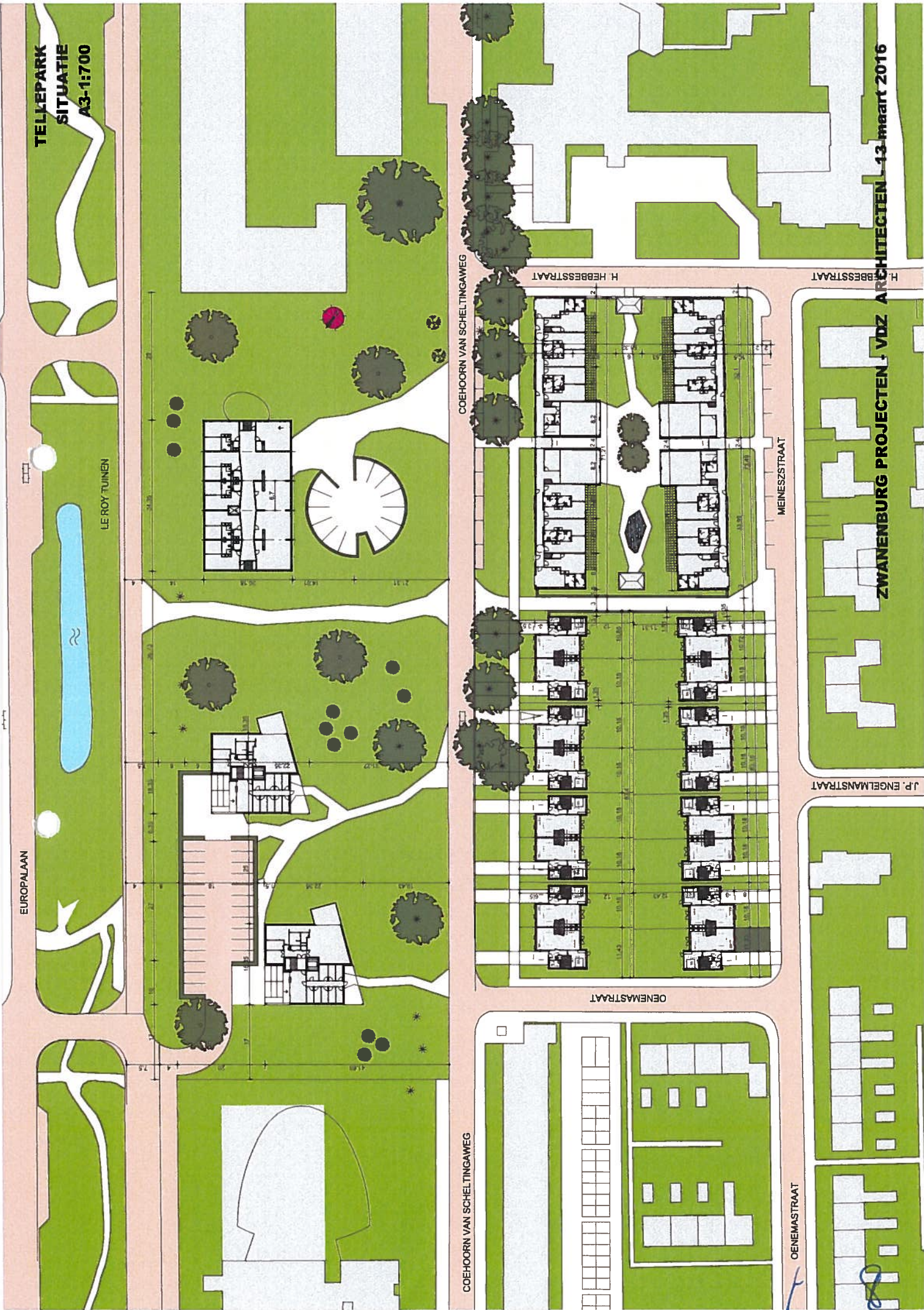
Zwanenburg Projecten BV

dhr. F.M. Zwanenburg
bestuurder



f

⤴



EUROPALAAN

TELLEPARK
SITUATIE
A3-1:700

LE ROY TUINEN

COEHOORN VAN SCHELTINGAWEG

COEHOORN VAN SCHELTINGAWEG

OENEMA STRAAT

MEINESZ STRAAT

OENEMA STRAAT

J.P. ENGELMAN STRAAT

H. HEBBES STRAAT

ZWANENBURG PROJECTEN · VdZ ARCHITECTEN · 13 maart 2016

Streefplanning, Tellepark - levensloopbestendige 2^e kap woningen en luxe koopappartementen

Algemeen

Ondertekening koop- realisatieovereenkomst	Juli 2016
Presentatie omwonenden	Oktober 2016
Beeldkwaliteitsplan gereed	Oktober 2016

Appartementen

Indienen omgevingsvergunning appartementen	November 2016
Procedure omgevingsvergunning appartementen	December/Januari onherroepelijk
Gebied bouwrijp	Februari 2017
Start bouw appartementen	Start bouw februari 2017 - Oplevering oktober 2017 (bouw duurt 8 ca. maanden)
Gebied woonrijp	Bij oplevering van de appartementen moet het gereed zijn

Woningen

Bestemmingsplanprocedure 2 ^e kap woningen	November 2016 - April 2017
Omgevingsvergunning woningen indienen	Begin 2017
Procedure omgevingsvergunning woningen	Juli 2017 onherroepelijk
Sloop scholen	Juli 2017
Bouwrijp maken gebied woningen	Juli 2017
Start bouw woningen	September 2017
Gebied woonrijp	Bij oplevering van de woningen moet het gereed zijn

SCHOUW VERKLARING

Ondergetekenden,

*****, vertegenwoordigd door *****
hierna te noemen koper

en

De **gemeente Heerenveen**, vertegenwoordigd door de heer *****
hierna te noemen verkoper

overwegende

- dat verkoper voornemens is twee percelen bouwterrein genaamd *****, gelegen aan ***** te Heerenveen, ter grootte van *****m², op bijgaande tekening aangeven met *****arcering over te dragen aan koper;
- dat vooruitlopend op juridische levering de twee percelen per ***** door koper in gebruik zullen worden genomen;
- dat de percelen met ingang van de datum ***** voor rekening en risico komen van koper;

verklaren het volgende:

I. De percelen bouwterrein zijn conform onderstaande stukken aan verkoper geleverd.

- **bestektekeningen:**

- **overzicht peilhoogtes:**

- **revisie riolering:**

- **revisie bouwrijp maken:**

- **overzicht tracé- en nutsleidingen;**

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van bovenstaande stukken. .

II. Grondbalans

Een tekort aan grond na voltooiing van de bebouwing zal door koper voor eigen rekening aangevuld dienen te worden tot gewenste hoogte. Een overschot aan grond na voltooiing van de bebouwing zal door koper, om niet, dienen ***** worden gestort op een door verkoper aan te wijzen gronddepot binnen het grondgebied *****.

III. Wegen

Koper is gerechtigd de door verkoper aangelegde bouwwegen te gebruiken. Indien noodzakelijk is koper gerechtigd de bouwwegen, in overleg met en na goedkeuring door verkoper, voor eigen rekening en risico te verbreden met de verplichtingen deze verbreding binnen één maand na oplevering van de laatste woning in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Indien koper hiertoe verzuimd is verkoper gerechtigd de verbreding van de bouwwegen in oorspronkelijke staat terug te brengen voor rekening van koper. De gemeente is aansprakelijk voor het in staat houden van de bouwwegen met uitzondering van de verbreding van de bouwwegen.

IV. Uitzetten

Partijen zijn gebonden aan het Uitzetprotocol van de gemeente Heerenveen welk bij partijen genoegzaam bekend is.

V. Bodem

Op onderhavig terrein is door een bodemonderzoek verricht. Resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in rapport nummer d.d. De grond wordt geschikt geacht voor door de koper beoogd gebruik. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van genoemd bodemrapport.

VI. Terrein vrij van obstakels

Het terrein is vrij van obstakels zoals funderingsresten, oude kabels en leidingen, rioleringen, boomwortels etc.

VII. Oudheidkundig onderzoek

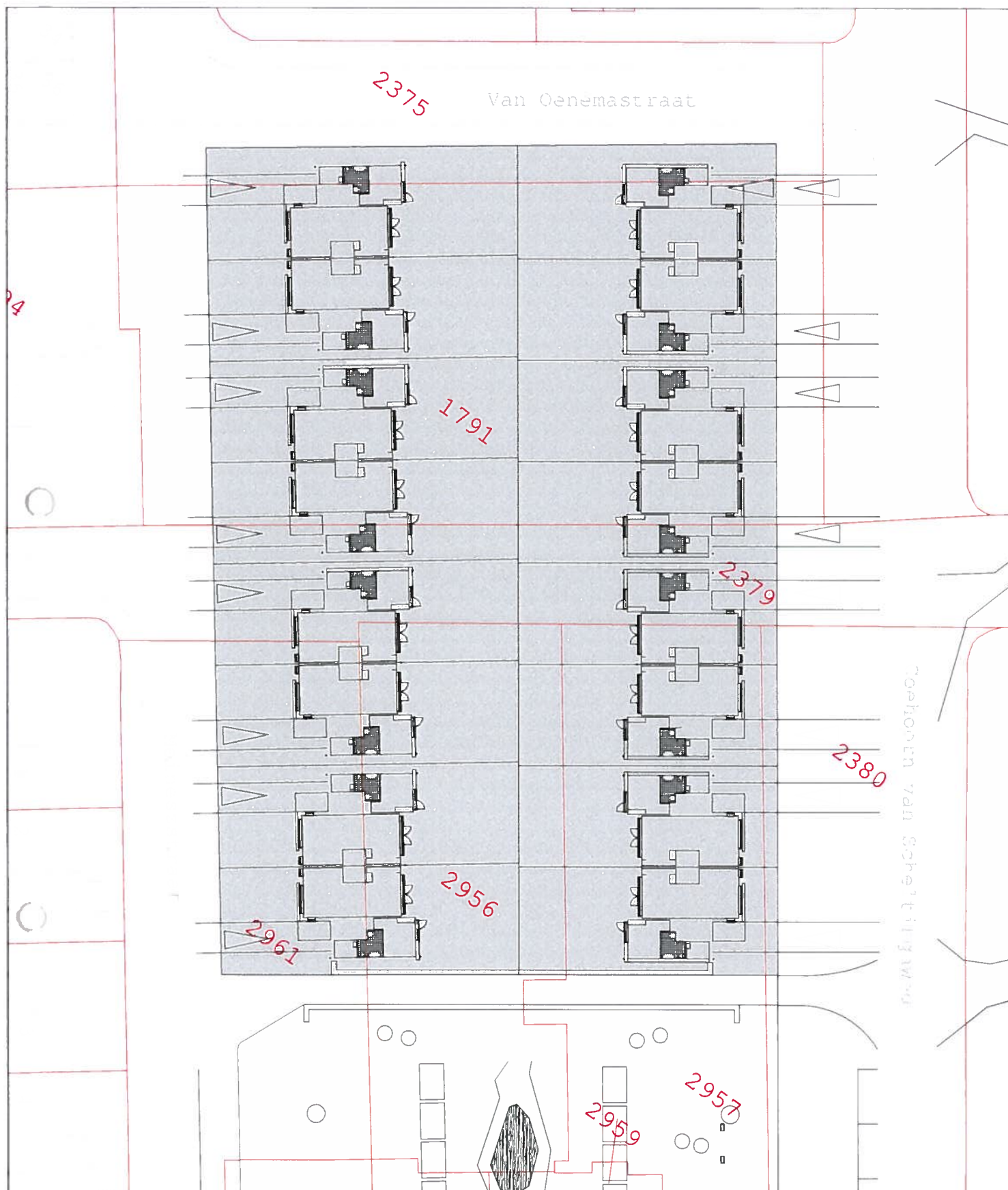
Er heeft geen oudheidkundig onderzoek plaatsgevonden. Partijen gaan er vanuit er zich geen voorwerpen in de grond bevinden als vaatwerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen, etc. welke van historisch belang kunnen zijn.

Heerenveen,2005

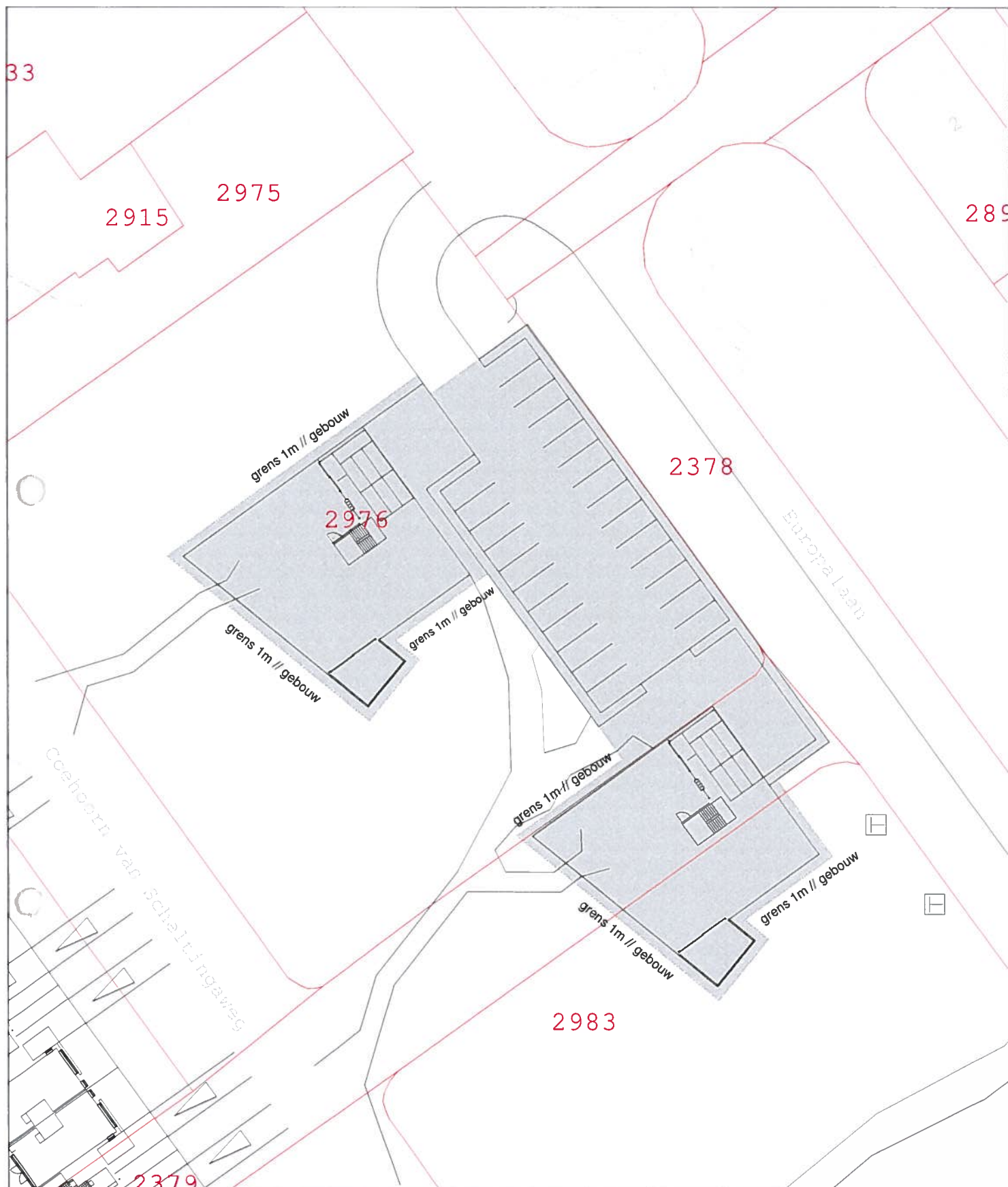
Gemeente Heerenveen,

de heer/mevrouw *****

de heer *****



Te verkopen aan:		Zwanenburg Projecten			Nummer: 2016-1-12	
					Datum: 01-06-2016	
					Tekenaar: E. Kemerink	
Oppervlakte:		ca 4715 m2		Schaal: 1 : 500		
Lokatie:		Tellegebied te Heerenveen				
Kadastraal:		Heerenveen B 1791, 2957, 2956, 2961 2379, 2375 en 2380 allen deels				
Voor akkoord:		Paraaf:	Datum:			



Te verkopen aan: Zwanenburg Projecten			Nummer: 2016-1-11
			Datum: 01-06-2016
			Tekenaar: E. Kemerink
			Schaal: 1 : 500
Oppervlakte:	ca 1800 m2		
Lokatie:	Tellegebied te Heerenveen		
Kadastraal:	Heerenveen B 2976, 2379, 2983 en 2378 allen deels		
Voor akkoord:	Paraaf:	Datum:	

Project : Verkennend bodemonderzoek, Telfpark te Heerenveen
Kenmerk : JHRADVVMR257126

5 CONCLUSIES EN ADVIES

Zowel de bovengrond als de ondergrond blijken in het algemeen licht verhoogde gehalten van metalen en EOX te bevatten. In de bovengrond is kwik in het algemeen het verontreinigende metaal, terwijl in de ondergrond naast kwik ook koper en lood voorkomen. De herkomst van de metalen is onduidelijk. De EOX-verbindingen kunnen zowel componenten van bestrijdingsmiddelen betreffen als een natuurlijke hebben.

Ter plaatse van de openbare wegen en het perceel aan de Jan Markesstraat 35-39 (buiten het tankstation) is de grond relatief schoon. Ter plaatse van het voormalige tankstation op het perceel Jan Markesstraat 35-39 zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond. De eerder aangeleende matige tot sterke verontreinigingen zijn niet reproduceerbaar gebleken. De resultaten van dit onderzoek in combinatie met de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken duiden op een afname van de concentraties van brandstofcomponenten in de grond en in het grondwater.

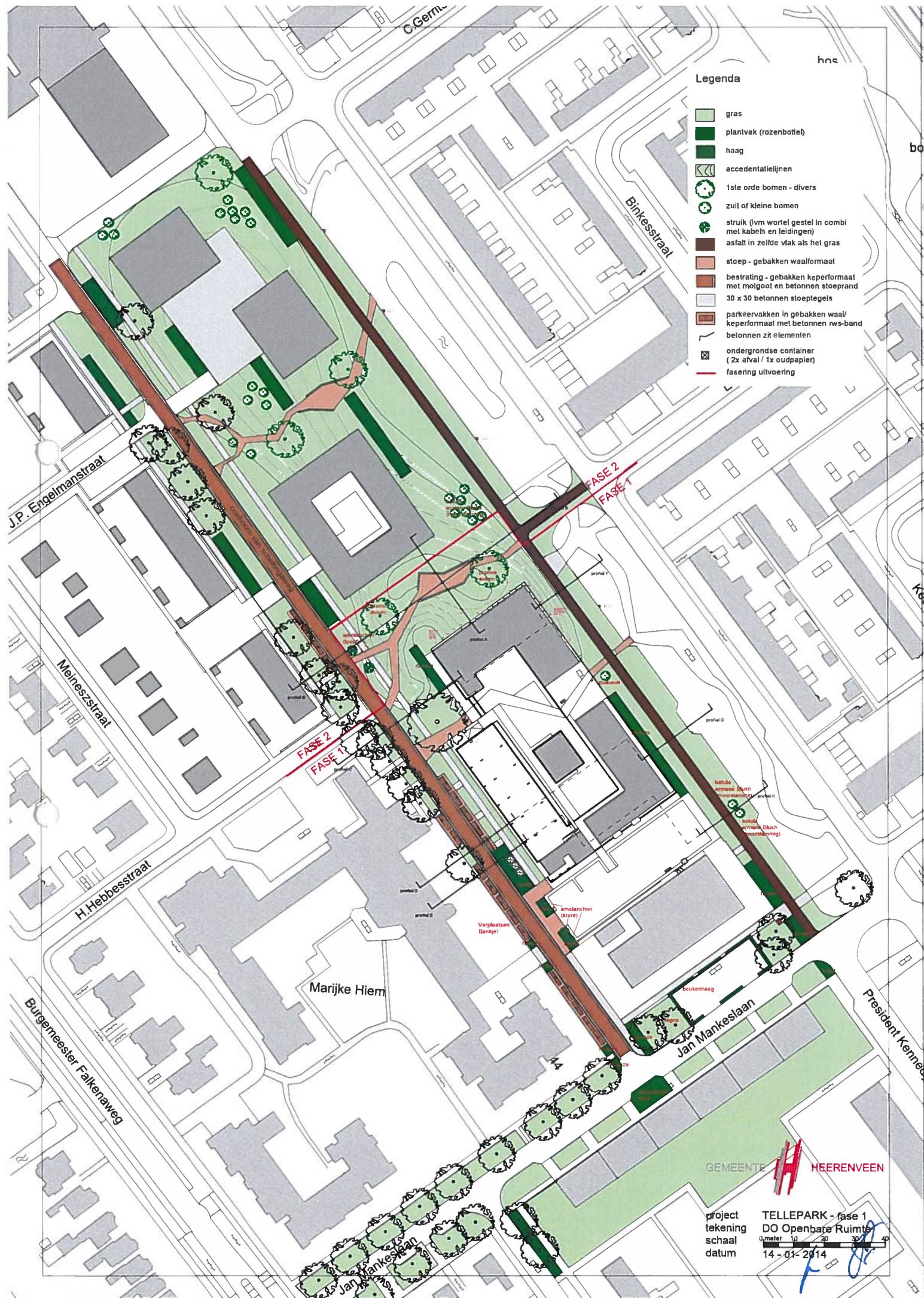
Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties van chroom en zink, hetgeen vermoedelijk het gevolg is van natuurlijke processen in de bodem. Een lichte verontreiniging met vluchtige aromatische koolwaterstoffen in het grondwater op het perceel Jan Markesstraat 35-39 is vermoedelijk afkomstig van het voormalige tankstation of de voormalige autoherstel-werkplaats.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, zoals deze uit het onderhavige onderzoek is gebleken, heeft geen belemmering te vormen voor het voortzetten van de woonbestemming op de locatie of voor de voorgenomen terreinveranderingen.

Bij grondverzet in het kader van de herinrichting is het Bouwstoffenbesluit van kracht. Er kan gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart voor de Gemeente Heerenveen. Eventueel kunnen partijkeuringen noodzakelijk zijn.

De grond, die waarschijnlijk vrij zal komen bij vervanging van het rioleringsstelsel, zal naar verwachting in het algemeen categorie 0 grond betreffen. De plaatselijk aanwezige veenlaag betreft weliswaar waarschijnlijk categorie 1 grond, maar gezien de geringe dikte van de veenlaag zal de gemiddelde kwaliteit hoogstwaarschijnlijk categorie 0 zijn.

T
g



2017 jan 18 Collegeadvies extra grondopbrengst Tellegebied
Heerenveen

Agendapunt

B₁

Paraaf afdelingshoofd

d.s.

Status advies

- ☐ A-stuk (bespreken)
☒ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☐ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan		—
Van der Laan	—	—
Siebenga		—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal		—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☒ Geen rol

Archief

Datum advies 18 januari 2017
Opsteller M.C.A. Lenis
Telefoonnummer 7625
Portefeuillehouder Siebenga
Registratie 17.2000114
Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum 14/2/17
Besluit Conform

Onderwerp

Extra grondopbrengst Tellegebied Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de realisatie van twee extra koopappartementen in de appartementengebouwen die door Zwanenburg Projecten worden gebouwd in het voormalige Tellegebied in Heerenveen.
2. De koop/realisatieovereenkomst met Zwanenburg Projecten BV aanvullen door vaststelling van het bijgevoegde addendum.

Samenvatting

Met Zwanenburg Projecten is op 6 september 2016 een koop/realisatieovereenkomst aangegaan voor de integrale ontwikkeling van het voormalige Tellegebied. Op het perceel II waar twee appartementengebouwen zijn gepland worden in plaats van 16 in totaal 18 koopappartementen gerealiseerd. Bij de uitwerking van het plan in de openbare ruimte bleek dat het gebouw met een extra appartement beter inpasbaar.

De extra appartementen resulteren in een extra grondopbrengst van in totaal € 70.000 exclusief BTW.

Bijgevoegd is het addendum op de koop- realisatieovereenkomst waarin dat is geregeld.

Motivering

1. Aanleiding

Met de uitwerking van de in september 2016 overeengekomen koop-realisatie-overeenkomst bleek één extra appartement per appartementgebouw beter in te passen.

2. Advies

Akkoord gaan met de extra grondopbrengst van € 70.000. De opbrengst is recht-evenredig aan de oorspronkelijke opbrengst per appartement.

3. Overwegingen

Geen.

4. Kanttekeningen

Geen.

5. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

6. Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/ Participatie	Na vaststelling en voor openbaarmaking van het collegebesluit Zwanenburg informeren over het verdere proces en het tekenen van het addendum.	Naam adviseur communicatie: R.Stornebrink ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester	De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.	
Financiële consequenties	De extra opbrengst wordt meegenomen in de geactualiseerde exploitatieberekening van het Tellegebied ten behoeve van de Jaarrekening 2016.	Naam adviseur financiën: J. vd Wiell ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Reserve- en/ of schuldenpositie ☐ Afstemming met provincie nodig	n.v.t.	Naam adviseur: J. vd Wiell ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Deregulering	n.v.t.	

C O N C E P T

ADDENDUM OP KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

d.d. 06-09-2016

De ondergetekenden:

- A. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen: "**De Gemeente**",

en

- B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: "**Zwanenburg**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwogen als volgt:

- dat de Gemeente en Zwanenburg d.d. 06-09-2016 een koop-/realisatieovereenkomst (hierna: *koop-/realisatieovereenkomst*) hebben gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot een integrale herontwikkeling en realisatie van het voormalige 'Telle' terrein;
- dat Partijen het aantal te verkopen vierkante meters voor perceel II (hierna: *perceel II*) alsmede het aantal hierop te ontwikkelen appartementen, welke zijn vastgelegd in de koop-/realisatie wil wijzigen en de afspraken hieromtrent in het onderhavige addendum willen vastleggen;
- dat al overige hetgeen in de in de d.d. 06-09-2016 gesloten koop-/realisatieovereenkomst is overeengekomen, onverkort van toepassing blijft.

zijn als volgt overeengekomen:

1. Het in de koop-/realisatieovereenkomst genoemde aantal van 16 koopappartementen welke op perceel II gerealiseerd zal worden, zal worden gewijzigd in 18 koopappartementen.
2. Als gevolg van de wijziging van het aantal verkoopappartementen zal de koopsom voor perceel II evenredig verhoogd worden met 2 x € 35.000,- excl. btw.

Hiermee wordt de in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst voor perceel II vermelde koopsom van € 560.000 excl. btw met € 70.000,- excl. btw verhoogd waardoor de totale koopsom voor perceel II € 630.000,- exclusief omzetbelasting zal bedragen.

3. De exacte perceelsgrenzen van perceel II zullen door Partijen gezamenlijk definitief worden vastgesteld voordat de juridische levering van perceel II plaatsvindt. Daarbij is het mogelijk dat het definitief aantal m2 zal afwijken van de in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst onder perceel II genoemde 1.800 m2.
4. Een wijziging ten opzichte van het aantal m2 zoals vermeld in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst is niet van invloed op de koopsom voor perceel II zoals opgenomen in punt 2 van dit addendum.

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

te

d.d.

Gemeente Heerenveen

dhr. T.J. van der Zwan
burgemeester

te.....

d.d.

Zwanenburg Projecten BV

dhr. E.M. Zwanenburg
bestuurder

2017 juli 12 memo Tellepark

Ontwikkeling langs Meineszstraat (Tellepark)

De gemeente is met de bewoners van de Meineszstraat en de J.P. Engelmanstraat in discussie over de ontwikkeling langs de oostzijde van de Meineszstraat. Bij de bewoners is geen begrip voor de gewijzigde inzichten van de gemeente, waarbij zij op een laat moment zijn betrokken.

Het is wenselijk dat bestuurlijk een richting wordt gekozen, die bepalend is voor het verdere proces.

1. Stand van zaken

In het bestemmingsplan Tellepark (2017) worden drie appartementengebouwen in het park toegelaten en halfvrijstaande en rijenwoningen in de zone tussen de Coehoorn van Scheltingalaan en de (verlengde) Meineszstraat. De beoogde rijenwoningen zijn bedoeld voor verhuur aan Talant, voor bewoning door personen met een verstandelijke beperking.

De bewoners van de Meineszstraat en de J.P. Engelmanstraat zijn tegen de invulling met halfvrijstaande woningen en rijenwoningen met een zorgfunctie aan de oostzijde van de Meineszstraat. Ze beroepen zich daarbij op het stedenbouwkundig plan Heerenveen Midden en de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Tellepark 2012. Hierin wordt uitgegaan van de bouw van acht vrijstaande woningen aan de oostzijde Meineszstraat.

B&w hebben de antwoordnota inspraak op 12 juni 2017 buiten behandeling gelaten. Vervolgens is met Zwanenburg Projecten en Alliade bekeken of de zorgfunctie verplaatst kan worden naar de Hondsdraf, zodat de oostzijde Meineszstraat een andere invulling zou kunnen krijgen. Dit bleek niet haalbaar.

Op 10 juli is ambtelijk overleg gevoerd met de bewoners Meineszstraat en J.P. Engelmanstraat (verslag is als bijlage bijgevoegd). Inzet was de plannen in essentie in stand te laten, maar te komen tot aanpassingen van de verhouding openbare - private ruimte, groeninrichting en detaillering bebouwing. De bewoners zijn echter niet te overtuigen van de noodzaak/wenselijkheid van de beoogde bebouwing. Dit heeft te maken met de voorgeschiedenis, waarbij een ander beeld van de ontwikkeling is gegeven. Het overleg heeft daarom geen resultaat opgeleverd. De bewoners vragen een standpunt van het college op hun inspraakreacties, om daarna te bepalen hoe verder handelen.

2. Achtergronden

a. Stedenbouwkundig plan voor Heerenveen Midden

De gemeenteraad stelde op 1 maart 2010 het stedenbouwkundig plan voor Heerenveen Midden vast. Hierin wordt met betrekking tot het Tellegebied het volgende gesteld:

Wat gaat er veranderen?

De wijk Heerenveen Midden is dringend toe aan vernieuwing. Op een aantal plekken voldoet de woningvoorraad en de openbare ruimte niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is het sportcomplex De Telle verdwenen en zijn er ontwikkelingen op het gebied van zorg en onderwijs. Dit biedt een uitgelezen kans om alle veranderingen met elkaar in verband te brengen en de wijk ook op structureel niveau te verbeteren.

Sloop en renovatie

De afgebeelde kaart laat zien op welke plaatsen er in de wijk wat gaat veranderen. In rood is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt. Het gaat in grote lijnen om het sportcomplex, twee scholen en woningen aan de Taconishof, Kempenaerssingel en de Bouwe van Ensstraat. Het sportcomplex is inmiddels opgenomen in Sportstad en De Letterbeam komen terug in de nieuw te bouwen MFA. De Taconishof is een karakteristiek voorbeeld van kleinschalige strokenbouw uit de jaren '50. De kwaliteit van de woningen is echter zo slecht dat renovatie niet meer tot de mogelijkheden behoort. In geel is aangegeven welke bebouwing gerenoveerd wordt en een eventuele nieuwe functie



Herstructurering op de plaats van het sportcentrum De Telle en een tweetal scholen.

Dit plangebied wordt omsloten door de Europalaan, de Meineszstraat, de Jan Mankeslaan en de Van Oenemastraat. De omgeving van het gesloopte zwembad de Telle, krijgt aansluitend aan de Le Roy tuinen een parkachtig karakter. Vandaar de naam Tellepark voor dit plangebied. In het nieuwe park komen onder meer appartementen blokken van drie tot zes lagen. Waar nu nog de twee scholen staan, aan de westzijde van de Coehoorn van Scheltingaweg, komen drie laagse rijwoningen als begrenzing van het nieuwe park. Aan oostzijde van de Meineszstraat komen nieuwe vrijstaande woningen, die goed aansluiten bij de bestaande bebouwing van de straat.

Tellepark

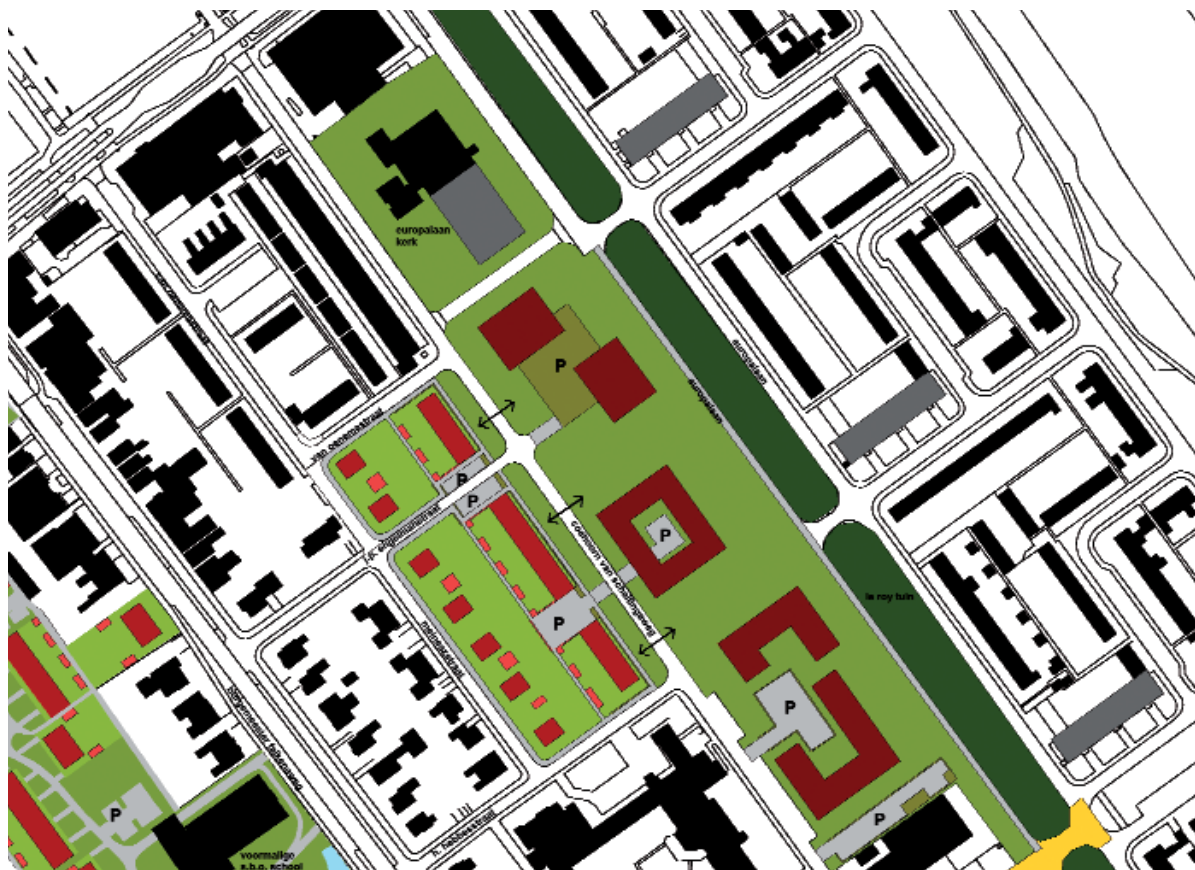
In het noordoostelijke kwadrant van de wijk komt een groot aaneengesloten gebied beschikbaar dat zich globaal uitstrekt van de Europalaan tot de Meineszstraat en van de Jan Mankeslaan tot de Van Oenemastraat. We noemen dit gebied Tellepark, vernoemd naar het voormalig zwembadcomplex. Het gebied wordt ingevuld met stedelijke bebouwing in een groene omgeving.

Straten

Het stratenpatroon wordt op een aantal plaatsen aangepast. De Meineszstraat wordt verlengd in noordelijke richting en zo verbonden met de Van Oenemastraat. De vernieuwde straat past bij de karakteristieke lange noord-zuidlijnen van Heerenveen. De J.H.P. Engelmanstraat wordt ingekort door het stuk tussen de Europalaan en de Coehoorn van Scheltingaweg eruit te halen. De Europalaan aan de westzijde van de Le Roy tuinen wordt tussen de Van Oenemastraat en de Jan Mankeslaan vervangen door een fietspad. Zo ontstaat tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Le Roy tuinen een autovrij gebied wat ingericht wordt als een groene parkachtige ruimte.

Wonen in het park

De woonbebouwing in de strook tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Le Roy tuinen is geconcentreerd in een aantal sculpturale bouwblokken van 3 tot 6 lagen hoog, gelegen in een groene ruimte van gras en bomen. De bouwblokken hebben een gedifferentieerd woonprogramma. De woningen worden vanuit de binnenhoven van de blokken ontsloten. Het parkeren wordt grotendeels binnen de contouren van het bouwblok opgelost. Alle zijden van de bouwblokken worden beschouwd als voorkanten. De overgang van de woonfuncties in het bouwblok naar het openbare park is helder vormgegeven. Afhankelijk van hun positie in het park krijgen de buitengevels van de bouwblokken een meer of minder formeel karakter. De verschillende bouwblokken krijgen alle een eigen karakter aan zowel de buitenzijde als de binnenhoven. De semi-openbare binnenhoven worden via doorgangen in de bouwblokken, met het openbare park verbonden.



Wonen aan het park

Waar nu nog de twee scholen staan, zijn eengezinswoningen gesitueerd. Aan de westzijde van de Coehoorn van Scheltingaweg vormen drielaagse rijwoningen de begrenzing van het nieuwe park. Direct grenzend aan de voortuin begint het openbare park. Deze overgang is helder vormgegeven. De percelen van de kopwoningen worden met tuinmuren gescheiden van het openbare gebied.

Wonen in een laan

De Van Oenemastraat wordt verbonden met de Meineszstraat. Aan de oostzijde hiervan komen kavels voor vrijstaande woningen. Deze sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van de straat. Alle vrijstaande woningen hebben een eigen uitstraling, maar zijn wat volume en kleur betreft verwant aan elkaar. De woningen staan op ruime kavels met een garage. De overgangen van de tuinen naar de openbare ruimte eromheen worden helder vormgegeven. Het groene karakter van de Meineszstraat wordt versterkt door er een echte bomenlaan van te maken.

Park op structuurniveau

Samen met park Ten Woude, de groenzone aan de Karst de Jongweg/Alma Tademaweg en het toekomstig Vlinderpark (zie *structuurvisie Heerenveen Centrum Breed*) vormen de Le Roy tuinen een groenstructuur op grotere schaal die in de toekomst het stadspark van Heerenveen kan vormen. De groenzone in het Tellepark is een onderdeel en een versterking van deze grotere groenstructuur.

Fasering

Het plan zal in verschillende fases worden uitgevoerd. In de eerste fase kan het inmiddels braak liggende gebied van het voormalig zwembad De Telle worden bebouwd. De nieuwe vrijstaande woningen en rijwoningen tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat kunnen pas gebouwd worden als de bestaande scholen, de Letterbeam en de Petraschool zijn gesloopt. Deze sloop is mede afhankelijk van het realiseren van de MFA bij De Kempenaer.

Het stedenbouwkundig plan werd gevolgd door het bestemmingsplan Tellepark, dat de gemeenteraad vaststelde op 12 maart 2012. Het bestemmingsplan legde de inrichting van de parkzone vast overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. De scholen werden inbestemd als Maatschappelijk. Het bestemmingsplan bevatte een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming van de scholen kon worden gewijzigd in Wonen. De wijzigingsbevoegdheid was toegesneden op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, namelijk acht vrijstaande woningen langs de Meineszstraat en 20 woningen in rijen aan de parkzijde, langs de Coehoorn van Scheltingaweg.

Het bestemmingsplan Tellepark vormde het toetsingskader voor het appartementengebouw Tellepark (67 appartementen en 18 zorgwoningen), dat werd vergund en gebouwd in de periode 2012 – 2013. Ook werd op basis van het bestemmingsplan een deel van de westelijke baan van de Europalaan veranderd in een fietspad.

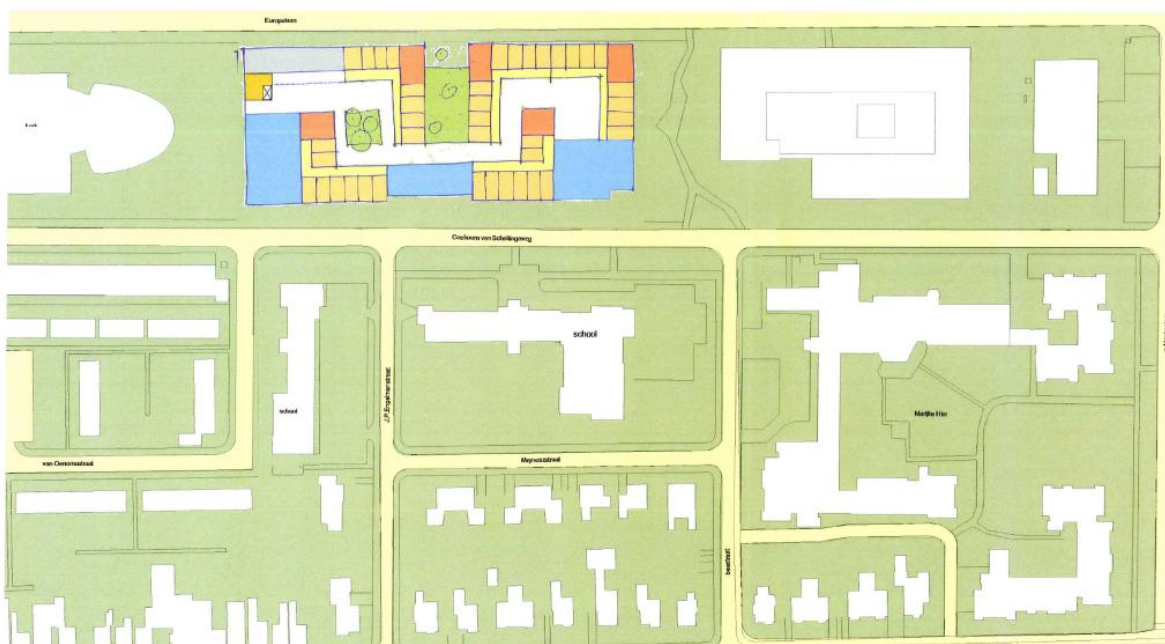
3. Verdere planvorming voor Tellepark

Al vanaf 2010 verkende Alliade mogelijke voorontwikkelingen in het Tellepark. Hierbij was Fooq betrokken als ontwikkelaar. Alliade heeft een locatiestudie uitgevoerd naar de ontwikkeling van het Tellepark in relatie met Marijkehiem. Hierbij moesten verschillende cliëntengroepen worden gehuisvest. Dit leidde tot twee modellen:

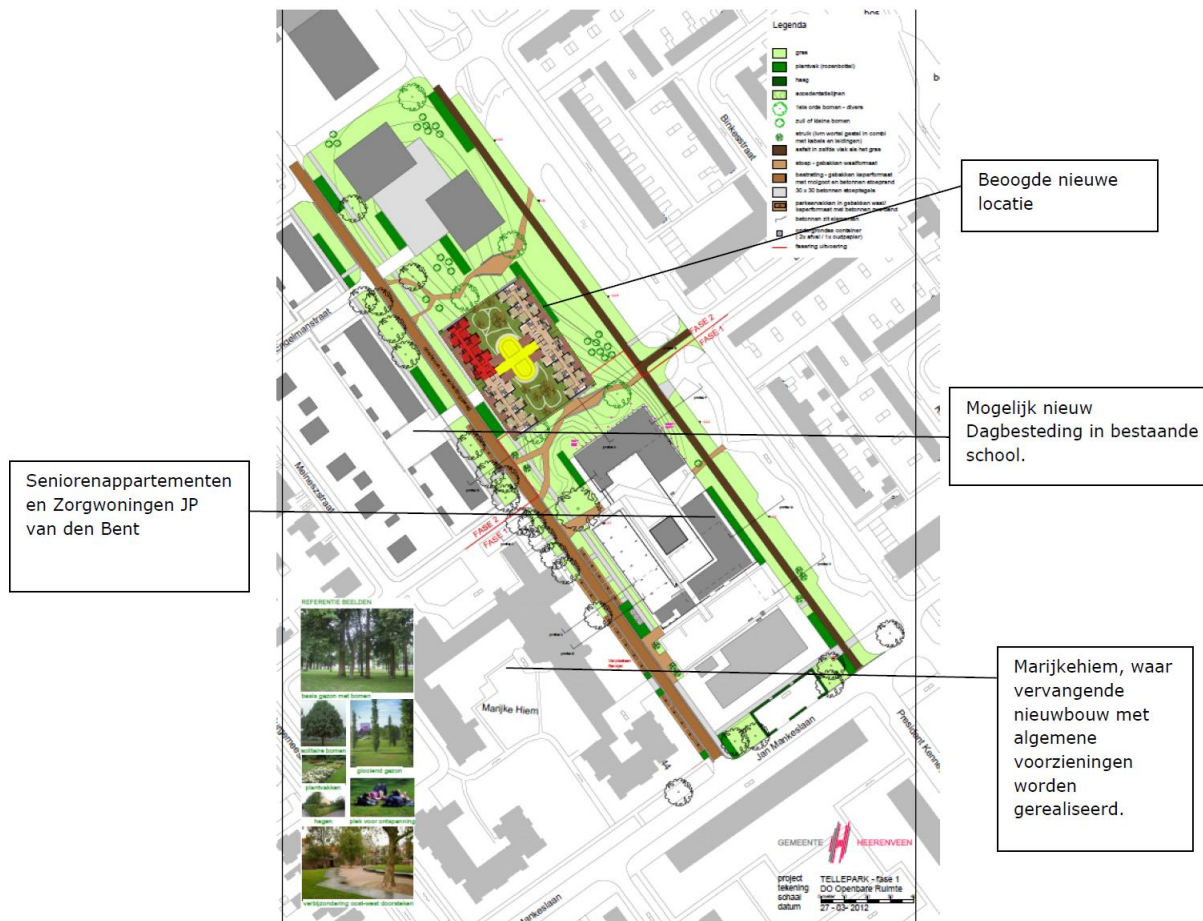
a. Model 1: Kleine bouwvlek Tellepark en geheel Marijkehiem herontwikkelen



b. Model 2: Telleparkstrook geheel ontwikkelen en Marijkehiem geheel of gedeeltelijk ontmantelen of verkopen



Na discussie met de gemeente werd gekozen voor model 1, waarbij Marijkehiem blijft bestaan en Talant een locatie ontwikkeld in het Tellepark. Talant heeft vervolgens een visie ontwikkeld voor een woonleefzone in het Tellepark. Dit leidde tot het volgende kaartbeeld:



Deze visie is in juni 2015 beoordeeld door wethouders Siebenga en Zoetendal. Hierbij is geconstateerd dat het volume van Talant niet inpasbaar is in de parkzone, qua oriëntatie, financieel, omvang, en gelet op de resterende ontwikkelruimte. In essentie zou het bouwvolume, opgeteld bij al gerealiseerde appartementencomplex Tellepark, te zeer afbreuk doen aan de beoogde parkinrichting van het gebied. Richting Talant is als alternatief genoemd: ontwikkeling op de locatie van De Letterbeam, waarbij ook naar de samenhang met Marijkehiem kan worden gekeken. Dit was aanleiding tot bestuurlijk overleg tussen Alliade en de gemeente, waarbij de wethouders Siebenga en Zoetendal waren betrokken. Hier werd de conclusie getrokken dat voorkeur bestond voor de ontwikkeling van de locatie De Letterbeam. Vervolgens richtte de aandacht van Talant zich op de verkenning van de locatie van Letterbeam.

Intussen had Zwanenburg Projecten zich gemeld als geïnteresseerde partij voor de ontwikkeling van de parkzone Tellepark. Dit resulteerde in een intentie-overeenkomst met Zwanenburg Projecten in oktober 2015. Vervolgens ontstond contact tussen Alliade en Zwanenburg Projecten, dat gericht was op ontwikkeling van de scholenlocatie. Een en ander leidde tot een plan van Zwanenburg Projecten voor hele gehele Tellepark: parkzone en scholenlocatie.

In maart 2016 deed Zwanenburg Projecten de gemeente een aanbieding voor het Tellepark. In de aanbieding werd uitgegaan van:

In de parkzone:

- 16 royale koopappartementen en twee gebouwen
- 42 zorgappartementen voor een nader te bepalen zorggroep

Op de scholenlocatie:

- 16 grondgebonden rijwoningen voor 44 cliënten van Talant/Alliade
- 16 levenloopbestendige 2^e koopwoningen.



Toen Zwanenburg Projecten de eerste twee appartementengebouwen op de markt bracht, bleek er veel belangstelling. Omdat de appartementengebouwen slechts in geringe mate afweken van het bestemmingsplan werd besloten deze in procedure te brengen met een afwijkingsprocedure. De verklaring van bedenkingen werd behandeld in de raadsvergadering van 10 april 2017. Inmiddels zijn de omgevingsvergunningen voor beide gebouwen afgegeven.

Voor het gehele plangebied Tellepark werd een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin werd het al gerealiseerde appartementengebouw Tellepark niet meegenomen. Het bestemmingsplan bevat een regeling van de nieuwe inrichting van de parkzone, waarin inmiddels wordt uitgegaan van een derde appartementengebouw, vergelijkbaar met de eerste twee. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de scholenlocatie die is afgestemd op de invulling uit het ontwerp van Zwanenburg Projecten.

Over dit bestemmingsplan is in de inspraak gestart in april 2017. Dit is de fase waarin we nu zijn. De reacties van de bewoners van de Meineszstraat kunnen als volgt worden samengevat:

- Men is het oneens met de verandering van de bebouwing aan de oostzijde van de (verlengde) Meineszstraat van acht vrijstaande woningen naar 8 halfvrijstaande woningen en 8 rijenwoningen, waarbij de rijenwoningen in gebruik worden genomen door Talant voor bewoners met een verstandelijke beperking.
- Er lopen meerdere procedures tegelijkertijd: bouwvergunningen appartementengebouwen, onttrekking J.P. Engelmanstraat aan openbaarheid en bestemmingsplan. Dit schept verwarring en is onduidelijk.
- De gemeente communiceert gebrekkig.
- De gemeente heeft in de planvoorbereidingsfase verzuimd de omwonenden te betrekken, zodat het bestemmingsplan wordt ervaren als een voldongen feit.

4. Opties

De Talantwoningen terugplaatsen naar de parkzone is geen optie, omdat het volume te groot is om aanvaardbaar op te nemen in het park. Dit was eerder al reden om niet verder te gaan met Alliade in het park.

Er zijn wat ons betreft drie opties:

1. Doorgaan op de ingeslagen weg.
2. Voor Zwanenburg Projecten is bespreekbaar het complex van Alliade te laten vervallen en hier halfvrijstaande woningen te bouwen. Dit is niet in overeenstemming met het aanvankelijke stedenbouwkundige plan, maar waarschijnlijk wel meer aanvaardbaar voor de buurt. Alliade is geen contractpartij meer van de gemeente, omdat op verzoek van de gemeente de contractpositie is overgenomen door Zwanenburg Projecten. Het proces om te komen tot een ontwikkeling in het Tellepark loopt echter al lang. Daarbij heeft de gemeente Alliade in de richting van de scholenlocatie gestuurd. Als de locatie Meineszstraat wordt geschrapt, zal de Alliade haar vraag terugleggen bij de gemeente. Op dit moment is

er geen acceptabele alternatieve locatie beschikbaar voor het vastgoedprogramma van Alliade. Dit zal betekenen dat Alliade de gemaakte kosten bij de gemeente in rekening zal brengen. Verder zal dit betekenen dat Alliade niet meer in staat is de betreffende doelgroep aanvaardbaar te huisvesten.

3. Een ander alternatief is het omwisselen van de locaties van de halfvrijstaande woningen en de Talantlocatie. Dit betekent dat de Talantwoningen aan de noordzijde komen en de halfvrijstaande woningen aan de zuidzijde. De halfvrijstaande woningen komen tegenover de woningen aan de Meineszstraat te staan en de Talantwoningen tegenover de woning J.P. Engelmanstraat 1. Deze woning is echter met de voorkant georiënteerd op de J.P. Engelmanstraat en met de zijkant gericht naar de Meineszstraat. Het betekent wel dat de woningen aan de van Oenemastraat een andere aanblik tegenover zich krijgen. Dit is echter een minder ingrijpende verandering, omdat hier nu uitzicht is op de langgerekte gevel van de Petraschool. Verder staan ter plekke aan de Oenemastraat garageboxen en het trappenhuis van de flats aan de Coehoorn van Scheltingaweg. Dit alternatief is nog niet besproken met Zwanenburg en Alliade.

Samenvattend verslag overleg d.d. 10-07-17, betreffende bestemmingsplan Tellepark 2017, in Trinitas

Aanwezig:

Bewoners J.P. Engelmanstraat 1 en Meineszstraat 1 tot en met 7-8

Mart Lenis en Gerrit Haanstra, gemeente Heerenveen

Aanleiding:

Inspiraakreacties op beoogde bebouwing oostzijde (verlengde) Meineszstraat

Er is inspraak gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan Tellepark 2017. Hierin wordt de ontwikkeling geregeld van het Tellepark en de scholenlocaties. Zwanenburg Projecten is de ontwikkelende partij in het gebied. Het bestemmingsplan gaat uit van appartementenbouw in het Tellepark en halfvrijstaande woningen en zorgappartementen op de scholenlocaties.

De bewoners J.P. Engelmanstraat 1 en Meineszstraat 1 tot en met 7-8 hebben schriftelijk ingesproken op de plannen. Hun belangrijkste argument tegen de plannen is dat zij de ontwikkeling van de scholenlocaties te sterk vinden afwijken van de structuurvisie Heerenveen Midden (2010) en het bestemmingsplan Tellepark (2012). In de structuurvisie zijn aan de zijde van de (verlengde) Meineszstraat acht vrijstaande woningen ingetekend. In het bestemmingsplan uit 2010 zijn de bestaande scholen inbestemd (Maatschappelijk), met de mogelijkheid voor b&w om de bestemming te wijzen naar acht vrijstaande woningen aan de (verlengde) Meineszstraat.

Toevoegen: Het is niet de bedoeling om bewoners op andere gedachten te brengen of de zienswijzen van tafel te krijgen, maar om tijdens het overleg, uitgaande van de voorgenomen invulling, te verkennen of door aanpassingen in de openbare ruimte (vergroten breedte openbaar gebied, aanbrengen extra groen en behoud bestaand groen) en aanpassingen aan het ontwerp van de bebouwing de ontwikkeling meer aanvaardbaar te maken.

De bewoners willen een bredere uitwisseling, waarbij ook zaken aan de orde komen als behoud bestaande schoolgebouwen, de sloopvergunning, de aantallen woningen volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan, de relatie Marijkehiem en de geplande voorziening van Talant, het versterken van de Meineszstraat door er een echte bomenlaan van te maken en het verlies van speelterreinen bij de scholen.

Op basis van deze opsomming concluderen de bewoners van de J.P. Engelmanstraat 1 en Meineszstraat 1 tot en met 7-8 dat de inzet van de gemeente te beperkte basis vormt voor een gesprek. De ingebrachte schriftelijke inspraakreacties zijn duidelijk. Dit kan niet worden opgelost met verbreding van de groenstrook en het verschuiven van het trottoir. Gevraagd wordt met een integrale schriftelijke reactie te komen op de inspraakreacties. Daarbij moet vooral duidelijk worden wat de motivering is geweest voor de ingrijpende aanpassing van de plannen.

De bewoners zijn van oordeel dat de gemeente in het gehele proces met betrekking tot het Tellepark tot nu toe meerdere steken heeft laten vallen:

- De buurt is niet voorafgaand aan de planvorming betrokken bij de voorgenomen aanpassing van de plannen.
- De brief met betrekking tot de inspraakprocedures werd verzonden op de dag dat de verklaring van geen bedenkingen werd behandeld in de raadsvergadering.
- De inspraakreacties bevatten een zienswijzen met betrekking tot twee delen van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid. De gemeente voert voorbereidend werk uit aan het niet aangevochten deel van de onttrekking. Er heeft hierover

echter geen formele terugkoppeling plaatsgevonden naar de insprekers (terwijl dit wel op de agenda van de gemeenteraad staat).

De gemeente constateert dat het inspraakproces loopt, maar dat eerder gestart had moeten worden en dat de informatieverstrekking van de zijde van de gemeente beter had gekund.

De bewoners stellen voor dat Jarno Kuiper en Sietske Nauta en de heer en mevrouw Koot contactpersonen worden namens de gezamenlijke burens, en dat de gemeente eerst met een inhoudelijke reactie komt op de inspraak, voordat verder contact met de buurt plaats heeft. De inhoudelijke reactie op de inspraak volgt zodra het college van b&w hierover heeft besloten. Dit zal naar verwachting na de vakantie zijn.

2017 juli 18 memo bw (def.)

Ontwikkeling Tellepark - Meineszstraat

Algemeen

Zwanenburg projecten heeft plannen ontwikkeld voor het Tellepark: 3 appartementengebouwen in het park en 16 halfvrijstaande woningen en 16 rijenwoningen op de scholenlocatie (Letterbeam en Petraschool). Volgens de plannen worden dit aan de oostzijde van de Meineszstraat 8 halfvrijstaande woningen en 8 rijenwoningen. De rijenwoningen worden gehuurd door Talant voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking.

Verzet

Bewoners van de Meineszstraat en de J.P. Engelmanstraat verzetten zich tegen de invulling van de scholenlocatie. De bewoners beroepen zich bij hun verzet op het stedenbouwkundig plan Heerenveen Midden (raad, maart 2010), waarin 7 vrijstaande woningen zijn aangegeven aan de oostzijde van de Meineszstraat (Zie kaartjes blz. 2 en 3). Het beeld in de straat wordt totaal anders dan de verwachting die is gewekt met het stedenbouwkundig plan. Bovendien verwijten zij de gemeente dat zij niet eerder zijn geïnformeerd en nu worden geconfronteerd met een min of meer voldongen feit.

Planologisch-juridische context

Het stedenbouwkundig plan van maart 2010 is nog niet vertaald in een bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan heeft de scholenlocatie de bestemming Maatschappelijk. Hierin zijn toegestaan onderwijs, religie, sociaal-cultureel, sociaal-medisch en kinderopvang. De bestemming kan (met een wijzigingsbevoegdheid) worden gewijzigd naar Wonen, waarbij voor de oostkant van de Meineszstraat is aangegeven dat hier 7 vrijstaande woningen kunnen worden toegestaan (overeenkomstig het stedenbouwkundig plan). Deze wijzigingsbevoegdheid is echter niet toegepast.

Overleg

Getracht is met de bewoners in gesprek te gaan over de inrichting van de straat: breder openbaar gebied en meer groen in de straat. Zij wensen echter niet te spreken over details en vragen om een integraal antwoord van b&w op hun argumenten voor de wijziging van de vrijstaande woningen (stedenbouwkundig plan 2010) naar de halfvrijstaande en rijenwoningen in het plan van Zwanenburg.

Vervolg

Wij hebben de afgelopen periode gesprekken gevoerd met Zwanenburg en Alliade om de alternatieven af te wegen. Zo is Zwanenburg bereid de scholenlocatie geheel in te vullen met halfvrijstaande woningen, waarbij de rijenwoningen van Talant vervallen. Een mogelijk alternatief voor Talant zou de locatie Hondsdraf kunnen zijn. Deze locatie is eigendom van Zwanenburg.

De locatie Hondsdraf is voor Alliade niet bespreekbaar, omdat dit niet de locatievoordelen heeft van het Tellepark.

Alliade hecht aan de locatie in het Tellepark. De argumenten hiervoor zijn:

- korte afstand tot het centrum van Heerenveen;
- concentratie van locaties omdat men in de zorg moeilijk 5-10 jaar vooruit kan plannen.
- Marijkehiem is ook van Alliade, zodat voordelen zijn te halen op de bedrijfsvoering.

Voor het vervolg zijn er twee scenario's:

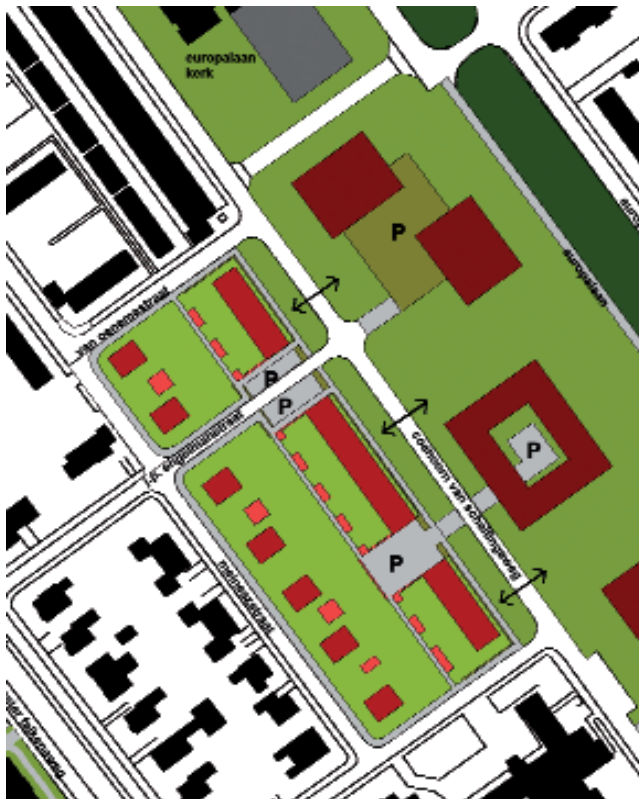
1. Doorgaan met de plannen zoals ze nu voorliggen.

Dit betekent dat de gemeenteraad moet instemmen met het afwijken van het stedenbouwkundig plan uit 2010.

2. De locatie van Talant te laten vervallen en daar halfvrijstaande woningen te realiseren.

Dit betekent dat Talant geen plek krijgt. Er is geen alternatieve locatie beschikbaar. Talant moet op zoek naar een andere locatie en vraagt de gemeente waarschijnlijk de gemaakt kosten te vergoeden. Het is niet zeker of de tegenstanders hiermee instemmen, omdat deze invulling nog steeds afwijkt van het stedenbouwkundig plan.

In de bijlage wordt meer uitgebreid ingegaan op de achtergronden van de plannen voor het Tellepark.



Stedenbouwkundig plan 2010



Invulling Meineszstraat volgens plannen Zwanenburg projecten

2017 mrt 9 addendum op koop-realisatieovereenkomst
06-09-2016 herontwikkeling en realisatie Tellegebied

ADDENDUM OP KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

d.d. 06-09-2016

GEMEENTE HEERENVEEN	
nr.: 17003033	
afd.: RO/MA3	
Ingekomen d d.: - 9 MRT 2017	
afgehandeld d.m.v.: 1 ex. 2rchie	
1 ex. 1/10 van 100	
Zwanenburg.	
paraaf:	d.d.

De ondergetekenden:

- A. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017, hierna te noemen: "**De Gemeente**",

en

- B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: "**Zwanenburg**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwogen als volgt:

- dat de Gemeente en Zwanenburg d.d. 06-09-2016 een koop-/realisatieovereenkomst (hierna: *koop-/realisatieovereenkomst*) hebben gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot een integrale herontwikkeling en realisatie van het voormalige 'Telle' terrein;
- dat Partijen het aantal te verkopen vierkante meters voor perceel II (hierna: *perceel II*) alsmede het aantal hierop te ontwikkelen appartementen, welke zijn vastgelegd in de koop-/realisatie wil wijzigen en de afspraken hieromtrent in het onderhavige addendum willen vastleggen;
- dat al overige hetgeen in de in de d.d. 06-09-2016 gesloten koop-/realisatieovereenkomst is overeengekomen, onverkort van toepassing blijft.

zijn als volgt overeengekomen:

1. Het in de koop-/realisatieovereenkomst genoemde aantal van 16 koopappartementen welke op perceel II gerealiseerd zal worden, zal worden gewijzigd in 18 koopappartementen.
2. Als gevolg van de wijziging van het aantal verkoopappartementen zal de koopsom voor perceel II evenredig verhoogd worden met 2 x € 35.000,- excl. btw.

Addendum koop-/realisatieovereenkomst Tellegebied

Akkoord Gemeente:

Akkoord Zwanenburg Projecten BV:

Hiermee wordt de in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst voor perceel II vermelde koopsom van € 560.000 excl. btw met € 70.000,- excl. btw verhoogd waardoor de totale koopsom voor perceel II € 630.000,- exclusief omzetbelasting zal bedragen.

3. De exacte perceelsgrenzen van perceel II zullen door Partijen gezamenlijk definitief worden vastgesteld voordat de juridische levering van perceel II plaatsvindt. Daarbij is het mogelijk dat het definitief aantal m2 zal afwijken van de in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst onder perceel II genoemde 1.800 m2.
4. Een wijziging ten opzichte van het aantal m2 zoals vermeld in artikel 4.1 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst is niet van invloed op de koopsom voor perceel II zoals opgenomen in punt 2 van dit addendum.

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

Te Heerenveen
d.d.

Gemeente Heerenveen

dhr. T.J. van der Zwan
burgemeester

te Heerenveen

d.d. 9-03-2017

Zwanenburg Projecten BV

dhr. E.M. Zwanenburg
bestuurder

2017 okt 10 Collegeadvies realisatie derde woontoren
Tellepark door Zwanenburg

Agendapunt**Paraaf afdelingshoofd****Status advies**

- ☐ A-stuk (bespreken)
☒ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☒ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☒ Geen rol

Archief

Datum advies 27 september 2017
Opsteller M.C.A. Lenis
Telefoonnummer 7625
Portefeuillehouder Siebenga
Registratie 17.2000810
Paraaf verzending
Verzenddatum 12-10-2017
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum 10 oktober 2017
Besluit Conform

Onderwerp

Realisatie van de derde woontoren in het Tellepark te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de realisatie van de derde woontoren in het Tellepark door Zwanenburg Projecten BV.
2. De koop-/realisatieovereenkomst aangaan met Zwanenburg Projecten BV.

Samenvatting

Zwanenburg Projecten realiseert twee woontorens in het Tellepark in Heerenveen. In het Tellepark is rekening gehouden met een derde vergelijkbare woontoren.

De verkoop van de appartementen in de eerste twee woontorens met elk negen appartementen is vlot verlopen. Zwanenburg projecten BV heeft nu ook veel belangstelling voor de derde toren en wil deze gaan realiseren. Met de realisatie van de derde toren en de aanleg van het park wordt de ontwikkeling tussen Europalaan en Coehoorn van Scheltingaweg voltooid.

De grondopbrengst voor de derde toren is € 315.000,00 excl. BTW en komt overeen met de beoogde opbrengst in de exploitatie.

Motivering

1. Inleiding

Zwanenburg Projecten realiseert twee woontorens in het Tellepark in Heerenveen. In het Tellepark is rekening gehouden met een derde vergelijkbare woontoren.

De verkoop van de appartementen in de eerste twee woontorens is vlot verlopen.

Zwanenburg projecten BV heeft nu ook veel belangstelling voor de derde toren en wil deze nu realiseren (zie overzichtstekening).

2. Beoogd effect

Met de realisatie van de derde toren kan ook het beoogde park aansluitend aan de bouw worden aangelegd. Door de realisatie van de derde toren wordt de ontwikkeling tussen de Europalaan en de Coehoorn van Scheltingaweg voltooid.

3. Argumenten

1.1 De derde toren past in de ontwikkeling van het voormalige Telle-terrein

Deze ontwikkeling volgt uit de overeengekomen intentieverklaring van 6 oktober 2015.

2.1 Grondopbrengst past binnen de grondexploitatie

De opbrengst van de grond voor de derde toren is € 315.000,00 excl. BTW. Deze komt overeen met de beoogde opbrengst in de grondexploitatie.

2.2 Het Tellepark kan met de realisatie van de derde toren worden voltooid.

Met de bouw van de derde toren kan waarschijnlijk in het voorjaar van 2018 worden gestart. De oplevering van de torens ligt enkele maanden na elkaar. De aanleg van het park kan dan zo mogelijk aaneengesloten worden uitgevoerd.

4. Risico's of kanttekeningen

2.1 De strijdigheid met het bestemmingsplan

Voor de realisatie wordt door Zwanenburg een omgevingsvergunning aangevraagd waarin ook de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan wordt geregeld.

Bij de eerste twee torens zijn er in deze procedure geen zienswijzen ingediend.

5. Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Informereren over besluit	Zwanenburg projecten BV	Telefonisch en mail	M.C.A. Lenis	Na vaststelling en openbaar maken van het collegebesluit

Afgestemd met adviseur communicatie: L. Ruig

6. Financiën

De grondopbrengst komt ten goede aan de exploitatie van het Tellegebied.

Afgestemd met adviseur financiën: J. van de Wiel

**7. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen)
(verplicht in te vullen)**

Geen.

8. Overdragen bevoegdheid

☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester

De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over.
Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.

9. Bijlagen

Overzichtstekening

De koop-/realisatieovereenkomst met Zwanenburg Projecten BV

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 1 (b&w
besluit 04-04-17 mbt bestemmingpslan)

Agendapunt

A3

Paraaf afdelingshoofd

α s

Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)
☐ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☐ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☒ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☐ Geen rol

Archief

Datum advies 21 maart 2017
Opsteller Gerrit Haanstra
Telefoonnummer 7740
Portefeuillehouder Siebenga
Registratie 17.2000254

Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum 4 april 2017
Besluit Conform.

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met voorontwerp-bestemmingsplan
2. Inspraak en overleg starten
3. Bezoekers inloopbijeenkomst 08-03-17 informeren
4. Gemeenteraad informeren

Samenvatting

Er zijn plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van delen van het Tellegebied en omgeving te Heerenveen. Burgemeester en wethouders worden geadviseerd in te stemmen met een bestemmingsplan, dat dient als toetsingskader voor deze ontwikkelingen, en daarover inspraak en overleg te starten. Verder worden burgemeester en wethouders geadviseerd de bezoekers van een gehouden inloopbijeenkomst te informeren over de plannen en procedures. Tenslotte wordt geadviseerd de gemeenteraad te informeren over de start van inspraak en overleg.

Motivering

1. Inleiding

Op 12 maart 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark vast. Dit bestemmingsplan geeft het planologisch-juridische kader voor de herontwikkeling van de gronden waarop vroeger het sportcomplex De Telle stond. Een deel van het gebied is ingevuld op basis van dit bestemmingsplan.

Inmiddels zijn plannen ontwikkeld voor de verdere invulling van het gebied. Deze plannen passen op onderdelen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Wij hebben daarom een nieuw bestemmingsplan laten opstellen, dat is toegesneden op de beoogde invulling.

In dit advies geven wij een onderbouwing aan het nieuwe bestemmingsplan, adviseren wij u in te stemmen met het bestemmingsplan en adviseren wij u inspraak en overleg te starten.

2. Beoogd effect

Voortzetting van de herontwikkeling van het Tellegebied e.o. te Heerenveen.

3. Argumenten

Op 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad de wijkvisie Heerenveen-Midden vast. De wijkvisie bestaat uit een wijkontwikkelingsplan, een stedenbouwkundig plan en een aantal beeldkwaliteitsplannen. Deze plannen vormden de grondslag voor de herstructurering van Heerenveen Midden. Gerealiseerde projecten zijn: Tuindorp, Taconishof, Westindische buurt, hergebruik voormalige brandweerkazerne en Falkena Binnen. Binnenkort begint de vernieuwing van de Kop van Midden.

Het Tellepark is een van de deelprojecten in Heerenveen Midden. Voor dit gebied stelde de gemeenteraad op 12 maart 2012 een bestemmingsplan vast.

a. Bestemmingsplan Tellepark 2012

Het bestemmingsplan Tellepark (2012) maakt een invulling van het Tellegebied mogelijk die past binnen de besluiten uit 2010. Uitgegaan is van drie woonvlekken op de gronden van het voormalige sportcomplex. Vanaf Trinitas naar het zuiden:

- een woongebouw met een maximale bouwhoogte van 17,00 m, waarin maximaal 53 wooneenheden mogen worden gebouwd;
- een vlek grondgebonden woningen met een maximale hoogte van 15,00 m, waarin maximaal 15 wooneenheden mogen worden gebouwd;
- een woongebouw met een maximale bouwhoogte van 19,00 m, waarin maximaal 67 wooneenheden mogen worden gebouwd;
- de J.P. Engelmanstraat tussen de Meineszstraat en de Europlaan vervalt en wordt bestemd voor wonen / groen.

Het woongebouw genoemd bij de derde bullet is inmiddels gerealiseerd: appartementengebouw Tellepark. De overige gronden liggen nog braak.

In het bestemmingsplan zijn ook de scholen "de Letterbeam" en "de Petraschool" aan de westzijde van de Coehoorn van Scheltingaweg meegenomen. Deze scholen hebben een maatschappelijke bestemming. Uw college heeft de bevoegdheid de bestemming van de scholen te wijzigen naar wonen. Daarbij wordt aan de Meineszstraat uitgegaan van 7 vrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 7,00 m en aan de Coehoorn van Scheltingaweg maximaal 20 woningen met een maximale bouwhoogte van 14,00 m. De kaders voor de wijzigingsbevoegdheid zijn overgenomen uit het stedenbouwkundig plan van 2010. U heeft van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt.

Tenslotte regelt het bestemmingsplan dat de route voor gemotoriseerd verkeer over de Europalaan westzijde vervalst, vanaf de Jan Mankeslaan tot de C. Gerritsmastraat en dat hier een fiets-, voetpad mogelijk wordt. Het gemotoriseerd verkeer wordt over de Europalaan oostzijde geleid. Hierdoor wordt de openbaar groenzone, waarvan de Le Roytuinen onderdeel uitmaken, verruimd. Deze aanpassing is deels al uitgevoerd.

b. Aangepaste invulling

Na de bouw van het appartementengebouw Tellepark heeft de ontwikkeling van het Tellegebied geruime tijd stil gelegen. Zwanenburg Projecten heeft, in overleg met de gemeente, plannen ontwikkeld voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt vastgehouden aan de beoogde hoofdstructuur van het gebied, maar verandert de invulling op onderdelen. De capaciteit neemt over het geheel genomen af, de verdeling van bebouwing over het gebied verandert en er wordt een zorgfunctie toegevoegd. Het parkgebied wordt minder dicht gevuld, maar houdt het accent hoogbouw. De invulling tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat blijft laagbouw, maar wordt qua capaciteit enigszins verdicht. Het geheel blijft passend binnen karakteristiek van Heerenveen Midden, als hoofdzakelijk laagbouwwoonwijk. Per saldo ontstaat een totaalaanbod dat aansluit bij de markt, en dat een goede basis biedt voor een voorspoedige realisering.

De plannen van Zwanenburg Projecten gaan uit van drie appartementengebouwen in de zone tussen Trinitas en het appartementengebouw Tellepark. Twee hiervan zijn reeds ontworpen. Dit betreft appartementengebouwen in zes lagen, met elk 9 appartementen, en een groen overdekte, verdiepte parkeergarage. Voor het derde appartementengebouw wordt uitgegaan van een gebouw in dezelfde sfeer. De ontwikkeling sluit aan bij de vraag naar appartementen in het duurdere segment in binnenstedelijk gebied, nabij het centrum.

De twee scholen hebben hun functie verloren, doordat de aanvankelijke gebruikers naar andere locaties zijn verhuisd. Momenteel worden de gebouwen tijdelijk gebruikt door het Friesland College en het Nordwin College. Deze gebruikers vertrekken aan het einde van het lopende schooljaar. De scholen kunnen daarna worden gesloopt. De scholen zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Voor de locatie van de twee scholen zijn twee invullingen ontworpen. Voor het zuidelijke deel wordt uitgegaan bewoning door personen met een zorgvraag. Dit project wordt gehuurd door Alliade. Alliade ontwikkelt nieuwe eenheden om haar cliënten verbeterde huisvesting te bieden, met name individueel sanitair en een goede zit-slaapkamer in combinatie met een eigen badkamer of een volledig appartement. In het noordelijke deel zijn grondgebonden levensloopbestendige twee-kapwoningen in de koopsector geprojecteerd.

De plannen worden uit van het vervallen van de J.P. Engelmanstraat, voor zover deze door het te ontwikkelen plangebied loopt. Verder wordt de Meineszstraat doorgetrokken in noordelijke richting, aansluitend op de Van Oenemastraat. Hiervoor worden u separaat verkeersbesluiten voorgelegd.

c. Bestemmingsplan Tellepark 2017 (voorontwerp)

Het bestemmingsplan (bijlage 1) is toegesneden op de nieuwe plannen voor het Tellegebied. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan behelzen -op hoofdlijnen- de volgende punten:

- een deel van de schoollocaties krijgt de bestemming maatschappelijk (zorg);

- in de zone tussen Trinitas en het appartementengebouw Tellepark worden ten hoogste 26 wooneenheden gebouwd, in plaats van 68 (53 + 15);
- de locatie van de scholen wordt gevuld met maximaal 16 wooneenheden, of 32: de zorgeenheden krijgen een dubbelbestemming, zodat na afloop van de huurperiode de mogelijkheid bestaat het gebruik om te zetten naar wonen: maximaal kunnen daardoor 32 in plaats 27 (20 + 7) wooneenheden worden gebouwd;
- de J.P. Engelmanstraat tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg vervalt en wordt bestemd voor wonen;
- de Meineszstraat wordt doorgetrokken in noordelijke richting en verbonden met de Van Oenemastraat.

Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wachten wij nog op advies van de Brandweer Fryslân. Dit advies is gevraagd omdat het plangebied net binnen in invloedsgebied van Basf valt. Het advies kan in het bestemmingsplan worden verwerkt, als het voorontwerp wordt omgezet naar ontwerp.

Ecologie

We hebben een ecologische quick scan laten uitvoeren naar het plangebied. Daaruit blijkt dat nader onderzoek nodig is naar aan aanwezigheid van de huismus, de gierzwaluw en vleermuissoorten. Wij geven opdracht tot het instellen van dit nader onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek, wordt voor de raadsbehandeling verwerkt in het bestemmingsplan.

Wij adviseren u in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan Tellepark 2017.

d. *Bouwplannen twee appartementengebouwen*

Voor de twee noordelijkste appartementengebouwen zijn al aanvragen om een omgevingsvergunning bouw ingediend. Deze aanvragen zijn behandeld in uw college en u hebt besloten hiervoor de afwijkingsprocedure op grond van de Wabo te volgen. De verklaring van geen bedenkingen staat op de agenda van de raadsvergadering van 10 april 2017.

e. *Procedure bestemmingsplan*

De procedure verloopt in de gebruikelijke drie stappen:

- inspraak en overleg;
- vaststelling; en
- beroep.

Inloopbijeenkomst

Wij hebben op 8 maart 2017 in informatieve inloopkomst voor omwonenden gehouden in Trinitas. Hier gaven de projectontwikkelaar en de gemeente toelichting op de plannen kon daarop worden gereageerd.

Tijdens de bijeenkomst waren de reacties wisselend. Een deel van de bezoekers was positief over de ontwikkelplannen en de parkachtige inrichting. Een ander deel was kritisch vanwege aantasting van het uitzicht, toename van verkeer- en parkeerdruk en de plaatselijke verdichting van de plannen ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan uit 2012. Naar aanleiding van de bijeenkomst voerden wij een gesprek met bewoners van de Meineszstraat. Deze bewoners stuurden daarna een email met een aantal vragen, die wij in behandeling hebben. Ook werden twee emails ontvangen van bewoners van deze straat, waarin een reactie wordt gegeven op de plannen (bijlagen 2

en 3). Wij adviseren u de reacties, die tijdens en naar aanleiding van de inloopbijeenkomst werden gegeven, mee te nemen in de inspraakfase. Wij adviseren u verder de geregistreeerde bezoekers van de inloopbijeenkomst te informeren over procedures (bijlage 4).

Inspraak en overleg

Wij adviseren uw college inspraak en overleg te starten over het voorontwerp-bestemmingsplan Tellepark 2017. Omdat inwoners en belanghebbenden tijdens de inloopbijeenkomst al kennis hebben kunnen nemen, adviseren wij u te volstaan met schriftelijke inspraak en inspraak per email. Overleg kan worden gevoerd met de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

f. Informeren gemeenteraad

Wij adviseren uw college de gemeenteraad te informeren over de start van de inspraak en daarbij het voorontwerp-bestemmingsplan als bijlage mee te zenden (bijlage 5).

4. Risico's of kanttekeningen

-

5. Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Inspraak: informerend en raadplegend	Omwonenden en belanghebbenden	Kennisgeving in Crackstatenijds en een brief aan geregistreeerde bezoekers inloopbijeenkomst	Burgemeester en wethouders	Publicatie woensdag 12 april 2017, inspraak termijn 4 weken

Afgestemd met adviseur communicatie: Richtsje Stornebrink

6. Financiën

De koop- en realisatieovereenkomsten betreffende deze ontwikkeling zijn/worden separaat aan uw college voorgelegd. Gemeentelijke kosten worden gedekt uit de grondopbrengst.

De afspraken in deze overeenkomsten dienen mede als anterieure overeenkomst, waardoor de gemeenteraad geen grondexploitatieplan hoeft vast te stellen.

Afgestemd met adviseur financiën: John van der Wiel

7. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Dit advies is afgestemd met:

- Gerrit van der Veer (Vergunningen)
- Fokko Cuperus (IBOR)
- Paulien van der Lely (RO)
- Mart Lenis (RO)

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Tellepark 2017 (voorontwerp)
2. Emailreactie 1 n.a.v. inloopbijeenkomst

3. Emailreactie 2 n.a.v. inloopbijeenkomst
4. Brief aan geregistreerde bezoekers inloopbijeenkomst
5. Brief aan gemeenteraad

Concernafspraken

☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester

De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 2 (b&w
besluit 04-04-17 mbt beeldkwaliteitsplan)

**Agendapunt**

AS

Paraaf afdelingshoofd

el S

Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)
☐ B-stuk (rouleren)
☐ K-stuk (geheim)
☐ Paraaf secr. A-B:
☐ Paraaf secr. B-A:
☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
☒ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
☐ Geen rol

Archief

Datum advies 16 maart 2017
Opsteller Gerrit Haanstra
Telefoonnummer 7740
Portefeuillehouder Siebenga
Registratie 17.2000255

Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum 4 april 2017
Besluit Conform.

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Heerenveen - Tellegebied (deels)

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met beeldkwaliteitsplan
2. Inspraak starten
3. Bezoekers inloopbijeenkomst 08-03-17 informeren
4. Gemeenteraad informeren

Samenvatting

Er zijn plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van delen van het Tellegebied en omgeving te Heerenveen. Burgemeester en wethouders worden geadviseerd in te stemmen met een beeldkwaliteitsplan dat een deel van dit gebied beslaat. Verder worden burgemeester en wethouders geadviseerd de bezoekers van een gehouden inloopbijeenkomst te informeren over de plannen en procedures. Tenslotte wordt geadviseerd de gemeenteraad te informeren over de start van de inspraak.

Motivering

1. Inleiding

In de Welstandsnota zijn uitgangspunten opgenomen voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving in het Tellegebied. Voor het Tellegebied zijn plannen ontwikkeld, die deels niet meer aansluiten bij uitgangspunten van de Welstandsnota.

2. Beoogd effect

Ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving in het Tellegebied.

3. Argumenten

Het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017, dat u separaat krijgt aangeboden, gaat uit van een bijgestelde visie op de schoollocaties aan de westzijde van de Coehoorn van Scheltingaweg.

Het geldende bestemmingsplan geeft de scholen een maatschappelijke bestemming, met de mogelijkheid deze bestemming te wijzigen naar wonen. Daarbij wordt aan de Meineszstraat uitgegaan van 7 vrijstaande woningen en aan de Coehoorn van Scheltingaweg maximaal 20 woningen.

Het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 gaat uit van zorgeenheden en maximaal 16 wooneenheden, of 32: de zorgeenheden krijgen een dubbelbestemming, zodat na afloop van de huurperiode de mogelijkheid bestaat het gebruik om te zetten naar wonen.

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft een beoordelingskader voor welstand voor de beoogde nieuwe invulling van het gebied.

4. Risico's of kanttekeningen

-

5. Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Inspraak: informerend en raadplegend	Omwonenden en belanghebbenden	Kennisgeving in Crackstatenijds en een brief aan geregistreerde bezoekers inloopbijeenkomst	Burgemeester en wethouders	Publicatie woensdag 11 april 2017, inspraak termijn 4 weken

Afgestemd met adviseur communicatie:

6. Financiën

Afgestemd met adviseur financiën: John van der Wiel.

7. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Dit advies is afgestemd met:

- Paulien van der Lely (RO)
- Mart Lenis (RO)

8. Overdragen bevoegdheid

☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester

De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan Heerenveen-Midden Tellegebied Herontwikkeling scholenlocatie Tussen Meineszstraat en Coehoorn van Scheltingaweg (voorontwerp)
2. Brief aan geregistreerde bezoekers inloopbijeenkomst
3. Brief aan gemeenteraad

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 3
(inspraakreacties)

Tellepark 2017

Samengevatte reacties inloopbijeenkomst 8 maart 2017

- Omwonenden willen graag betrokken worden bij een eventuele aanpassing van de zone betaald parkeren.
- Graag snelheid Europalaan terugbrengen naar 30 km/uur. Graag snelheidsremming door bloembakken en niet door steile drempels.
- Zorg over toename verkeer op Europalaan (oostzijde).
- Mooi plan. Het wordt vrolijker in de buurt. Goed dat park wordt doorgetrokken.
- De nieuwe appartementengebouwen zijn te hoog en staan te dicht bij de woningen aan de Coehoorn van Scheltingaweg. Bewoners Coehoorn van Scheltingaweg verliezen uitzicht en hun woningen dalen in waarde.
- Doordat een tussenstraat verdwijnt, komt er meer verkeer in de Coehoorn van Scheltingaweg. Mede door geluidsreflectie wordt geluidsoverlast verwacht.
- Door het vervallen van de weg tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan, kunnen bewoners van de Coehoorn van Scheltingaweg niet meer via de Europalaan de rotonde Koornbeursweg bereiken. Straks moet vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg direct de Koornbeursweg worden opgereden. Dit is minder overzichtelijk en gevaarlijker.
- Gevraagd wordt houten banken met een rugleuning in het park te bouwen, in verband met oudere bewoners.
- Het parkje ten noordwesten van het voormalige sportcomplex bestaat al 60 jaar. Dit zou zo moeten blijven.
- De geplande woningbouw ten noordwesten van het appartementengebouw Tellepark moet laagbouw blijven en niet worden omgezet naar hoogbouw.
- Het groen bij de scholen aan de Meineszstraat moet blijven bestaan.
- In de Meineszstraat wordt extra parkeeroverlast verwacht. Ook als de grens betaald parkeren opschuift.

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 4
(raadsbesluit 17-07-17)

Onderwerp

Onttrekken aan de openbaarheid weggedeelte van de J.P. Engelmanstraat gelegen tussen de C. van Scheltingaweg en Europalaan te Heerenveen.

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2017;

gelet op, het bepaalde in artikel 7 en 9 van de Wegenwet en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

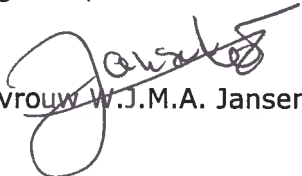
- in 2014 is gestart met de herontwikkeling van het voormalig sportcomplex De Telle;
- in het noordelijke deel van het projectgebied drie appartementgebouwen gerealiseerd gaan worden;
- het voorliggend deel van de J.P. Engelmanstraat onderdeel uitmaakt van dit projectgebied;
- het in de huidige situatie niet noodzakelijk is om de openbare functie van dit gedeelte van de J.P. Engelmanstraat in stand te houden omdat de weg een beperkte verkeersfunctie heeft;
- het onttrekken van dit gedeelte van J.P. Engelmanstraat aan het openbare verkeer geen afbreuk doet aan de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen in de wijk;
- op grond van artikel 9 van de Wegenwet de gemeenteraad bevoegd is wegen te onttrekken aan het openbaar verkeer;
- dat het ontwerpbesluit overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er gedurende deze termijn voor dit weggedeelte geen zienswijzen zijn binnengekomen.

Besluit

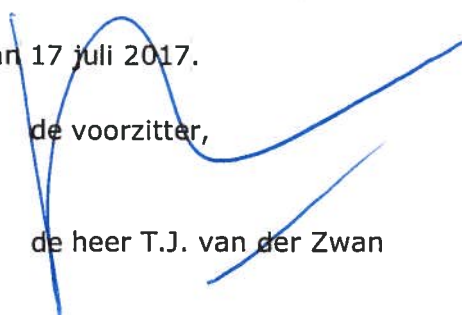
1. Het deel van de J.P. Engelmanstraat gelegen tussen de C. van Scheltingaweg en de Europalaan te Heerenveen aan het openbaar verkeer te onttrekken;
2. Dit besluit in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 juli 2017.

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 5
(antwoordnota inspraak)

Antwoordnota inspraak m.b.t. de ontwikkeling van het Tellegebied en omgeving te Heerenveen

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 10 oktober 2017)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld voor het Tellegebied en omgeving te Heerenveen. Dit bestemmingsplan heeft de naam Heerenveen - Tellepark 2017. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van:

- 3 appartementengebouwen tussen PKN kerk Trinitas en het appartementengebouw Tellepark;
- grondgebonden woningen en zorgwoningen tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Daarnaast stelden burgemeester en wethouders een beeldkwaliteitsplan op voor de strook tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Tenslotte bereidden burgemeester en wethouders de onttrekking aan de openbaarheid voor van de J.P. Engelmanstraat.

Op deze plannen is inspraak gegeven. In deze antwoordnota worden de inspraakreacties samengevat en geven burgemeester en wethouders daarop een reactie.

2. Inspraak

Inloopbijeenkomst

Voorafgaand aan de inspraakperiode werd op woensdag 8 maart 2017 een inloopbijeenkomst gehouden in Trinitas. Hier werd aan belangstellenden informatie gegeven over de plannen voor het Tellegebied, en kon daarop worden gereageerd. Naast de gemeente was Zwanenburg Projecten vertegenwoordigd, die de ontwikkelaar is van de bouwplannen. Er kwamen ongeveer 40 bezoekers.

Bekendmaking

Het voorontwerp-bestemmingsplan en het voorontwerp- beeldkwaliteitsplan werden bekend gemaakt op woensdag 12 april 2017. Het bestemmingsplan in de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad, en het beeldkwaliteitsplan in de Heerenveense Courant. Na de bekendmaking lagen de plannen vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Voor het onttrekken van gedeelten van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid lag een ontwerp-verkeersbesluit vanaf 30 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen.

Inspraakreacties

Tijdens de inloopbijeenkomst werden enkele mondelinge reacties opgetekend. Daarnaast kwamen inspraakreacties binnen per brief en e-mail:

1. Reacties tijdens inloopbijeenkomst

In de reacties wordt het volgende naar voren gebracht:

Algemeen

- Omwonenden willen graag betrokken worden bij een eventuele aanpassing van de zone betaald parkeren.
- De woningbouwcapaciteit neemt toe ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2012. Dit gaat ten koste van de buurt en de beoogde parkachtige inrichting van het Tellepark.
- Het bestemmingsplan onderbouwt onvoldoende waarom het nieuwe plan beter aansluit op de woningmarkt.
- Het bestemmingsplan motiveert de behoefte aan ouderenzorg, terwijl zorgvoorzieningen worden toegelaten voor personen met een verstandelijke beperking.
- Er is geen aanvraag ingediend voor de nieuwe ontwikkeling. Dus er is geen aanleiding een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
- Verzocht wordt het gedeelte tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat buiten de onttrekking van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid te laten.
- De informatieverstrekking aan omwonenden was te laat.
- Verzocht wordt de gehele Le Roy tuin mee te nemen in het bestemmingsplan en deze een passende bestemming te geven, zoals gemeente en de stichting Tijd zijn overeengekomen, omdat de geldende bestemming voor de tuin onvoldoende is toegesneden op het ecokathedraal proces dat in de tuin plaatsvindt.

Europalaan

- De snelheid op de Europalaan graag terugbrengen naar 30 km/uur, met snelheidsremming door bloembakken en niet door steile drempels.
- Mooi plan. Het wordt vrolijker in de buurt. Goed dat het park wordt doorgetrokken.

Coehoorn van Scheltingaweg / Flat Tellepark

- Bewoners verliezen uitzicht en hun woningen dalen in waarde.
- Er komt meer verkeer. Door geluidsreflectie wordt geluidsoverlast verwacht.
- Bewoners van de Coehoorn van Scheltingaweg moeten straks te ver omrijden naar de rotonde Europalaan-Koornbeursweg. De directe oprit van de Coehoorn van Scheltingaweg naar de Koornbeursweg is onoverzichtelijk en gevaarlijk.
- Het parkje ten noordwesten van het voormalige sportcomplex De Telle moet blijven bestaan.
- De woningbouw ten noordwesten van het appartementengebouw Tellepark moet laagbouw worden in plaats van hoogbouw.

Meineszstraat

- Er wordt extra parkeeroverlast verwacht. Ook als de grens betaald parkeren opschuift.
- De grote bouwblokken passen niet in het bestaande straatbeeld.

- De wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan gaat uit van een woonbestemming en niet van een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorginstelling.
- Het lijkt erop dat financiële belangen de aanleiding vormen voor de aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de enige reden die wordt aangedragen de interesse van een projectontwikkelaar is.
- De plannen zullen leiden tot waardedaling van woningen en de verkoopbaarheid van woningen zal afnemen.
- Er zal sprake zijn planschade.
- De scholen hebben een cultuurhistorische waarde, die verloren gaan bij sloop. Onderzocht moet worden of herontwikkeling met instandhouding van het beeldbepalende karakter van een van de (of beide) schoolgebouwen, die toch een bepaald tijdsbeeld in Heerenveen vertegenwoordigen, mogelijk is.
- Gevraagd wordt de plannen in overeenstemming te brengen met de structuurvisie Heerenveen Midden (2010) en de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan uit 2012. Hierin werd uitgegaan van zeven vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Meineszstraat.
- De scholen kunnen nieuwe functies krijgen, waardoor de gebouwen kunnen blijven bestaan.
- Is er al een sloopvergunning verleend of een melding sloop afgegeven voor de scholen?
- De speelgelegenheid bij de scholen verdwijnt, terwijl de wooncapaciteit van de omgeving toeneemt. Er wordt geen rekening gehouden met de jongste inwoners van Heerenveen.
- Het verdwijnen van het groen bij de scholen gaat ten koste van het uitzicht en de natuurlijke waarden. Er leven vogels zoals de bonte specht, de vlaamse gaai, merels, lijsters, mussen, en mezen. Daarnaast leven er egels, salamanders en vleermuizen.
- De plannen gaan ten koste van het woongenot en de privacy.
- De nieuwbouw wordt ervaren als een gesloten bakstenen muur.
- Er moet meer duidelijkheid komen over de doelgroep(en) van het begeleid wonen.
- Het begeleid wonen kan ook gerealiseerd worden op één van de bestaande locaties van Talant.
- De belasting voor de buurt wordt vergroot. In de Telleparkflat is ook begeleid wonen aanwezig en Marijkehiem wordt verbouwd ten behoeve van dementerenden.
- Door het doortrekken van de Meineszstraat naar de Oenemastraat en de beoogde bouwplannen voor (zorg) woningen wordt de verkeersdruk in de Meineszstraat hoger en neemt de verkeersveiligheid af.
- De Meineszstraat zou alleen doorgetrokken moeten worden voor fietsers en voetgangers.
- De geplande groenstrook aan de Coehoorn van Scheltingaweg moet verplaatst worden naar de Meineszstraat en de geplande woonpercelen moeten worden opgeschoven richting de Coehoorn van Scheltingaweg, gecombineerd met het behoud van de bomen bij de scholen.
- Door sloop en bouw zal hinder ontstaan. Er zal een nulmeting moeten worden uitgevoerd.
- De ladder duurzame verstedelijking is op onvoldoende onderbouwde wijze toegepast.
- Het woningbouwprogramma wordt onvoldoende onderbouwd.

3. Reactie burgemeester en wethouders

1. Planvorming en ontwikkeling

Wijkvisie / Stedenbouwkundig plan

Op 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan vast voor Heerenveen Midden. Hierin werd de grondslag gelegd voor de vernieuwing en ontwikkeling van Heerenveen Midden. Dit heeft sindsdien 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 (zie figuur 1).



Figuur 1. Fragment wijkvisie / stedenbouwkundig plan 2010

Bestemmingsplan Tellepark (2012)

Op 12 maart 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (figuur 2) vast. In het Tellepark werden twee appartementengebouwen toegelaten, met een hoogte van respectievelijk 17,00 m en 19,00 m. Tussen beide appartementengebouwen konden 15 woonhuizen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 15,00 m. De Petraschool en de Letterbeam werden bestemd als Maatschappelijk. De toegestane goothoogtes bedroegen 8,00 m (Letterbeam) en 4,00 m (Petraschool) en de toegestane dakhelling 70 graden. Het bestemmingsplan bevatte een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen (rode arcering figuur 3). Deze wijzigingsmogelijkheid ging uit van 7 woningen aan de Meineszstraat, met een maximale goothoogte van 7,00 m, en 20 woningen aan de Coehoorn van

Scheltingaweg, met een maximale bouwhoogte van 14,00 m. De wijzigingsbevoegdheid werd niet toegepast.



Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (2012)

Uitvoering

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

Verdere planvorming en ontwikkeling Tellepark

Zorggroep Alliade heeft sinds 2010 mogelijkheden verkend om in het Tellepark nieuwbouw te realiseren voor een woonleefzone van Talant. Alliade speelt hiermee in op het nieuwe zorgbeleid van de overheid, dat als eindbeeld heeft: marktwerking, concurrentie, vrije prijsvorming en risicodragende financiering voor investeringen en exploitatie. Daarnaast zijn de financiële kaders strakker geworden.

Alliade wil in Heerenveen opschalen naar drie van dergelijke woonleefzones. Heerenveen Midden (Tellepark) is één van de locaties. De andere zijn in Skoatterwâld (bestaand) en bij Anna Schotanus (te ontwikkelen). De locatie Tellepark heeft als pluspunten de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en mogelijkheden voor werken en

dagbesteding. Het nabij gelegen Marijkehiem, ook onderdeel van Alliade, biedt mogelijkheden voor optimalisatie van ketenzorg en samenwerking.

Door de ontwikkeling van een nieuwe woonleefzone in een modern vormgegeven voorziening, kan de organisatie beter inspelen op de ontwikkelingen in de zorg. De nieuwbouw biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, zoals: meer m2 per persoon, eigen sanitair en meer privacy. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen, ingedeeld in appartementen, die worden gebouwd rondom een beschutte binnenruimte (tuin).

Aanvankelijk was de planontwikkeling gericht op een locatie in het Tellepark, ten noorden van de appartementenflat Tellepark. Het ruimtebeslag van de voorziening deed echter afbreuk aan het uitgangspunt van een parkachtige invulling. Daarom werd in overleg met de gemeente besloten de mogelijkheden na te gaan van een woonleefzone op de scholenlocatie.

Intussen had ook Zwanenburg Projecten zich gemeld als geïnteresseerde partij voor de verdere invulling van het Tellepark. Zwanenburg Projecten ontwikkelde plannen voor luxe appartementen in kleine torens. Dit bood goede voorwaarden voor de parkinrichting van het gebied. In 2015 sloot de gemeente een intentie-overeenkomst met Zwanenburg Projecten.

Vervolgens ontstond contact tussen Alliade en Zwanenburg Projecten. Een en ander leidde tot een plan van Zwanenburg Projecten voor het gehele Tellegebied: parkzone en scholenlocatie. In de parkzone wordt uitgegaan van drie woontorens met appartementen. Het gebied krijgt een parkinrichting, samenhangend met de aangrenzende Le Roytuin. De zone tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg wordt verdeeld in twee vakken, met noordelijk ter weerszijden halfvrijstaande geschakelde woningen en zuidelijk ter weerszijden rijenwoningen, met zorgappartementen. Talant wordt huurder van de zorgappartementen. De zorgappartementen worden zo vormgegeven dat ze na verloop van tijd kunnen worden omgezet naar gezinswoningen.



Figuur 3. Inrichtingsschets Tellepark en scholenlocatie

Toetsing aan bestemmingsplan Tellepark 2012

Het bestemmingsplan is gericht op de bouw van appartementen en grondgebonden woningen in de parkzone, zodanig dat ruimte blijft voor een aantrekkelijke inrichting van het park. Zwanenburg Projecten geeft hieraan invulling door de projectie van drie appartementengebouwen, die qua situering en de bouwhoogtes afwijken van het bestemmingsplan.

Het plan voor de scholenlocatie gaat uit van 32 grondgebonden woningen. Noordelijk 16 geschakelde halfvrijstaande woningen en zuidelijk 16 rijenwoningen met 44 zorgappartementen. De geldende bestemming Maatschappelijk laat toe: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en kinderopvang.

De beoogde ontwikkelingen passen niet de bestemming. Ook de wijzigingsmogelijkheid (7 vrijstaande en 20 rijenwoningen) biedt onvoldoende ruimte. Daarom hebben burgemeester en wethouders besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Beoordeling situatie (verlengde) Meineszstraat naar aanleiding van inspraakreacties

Burgemeester en wethouders realiseren zich dat de invulling op onderdelen afwijkt van de stedenbouwkundige visie op het Tellepark, maar acht de ontwikkeling in totaliteit aanvaardbaar, omdat:

- De ontwikkeling als geheel op goede wijze kan worden opgenomen in de omgeving: in de parkzone gestapelde bouw in een parkachtige setting en op de scholenlocatie grondgebonden woningen en zorgvoorzieningen.
- Investeerders zijn gevonden die het gehele gebied wensen te ontwikkelen, zodat ter plekke zicht is op afronding van de stedelijke vernieuwing.
- Het plan goed aansluit bij de actuele marktvraag voor appartementen in het hogere segment nabij het centrum van Heerenveen.

De bewoners van de Meineszstraat en de J.P. Engelmanstraat hadden een andere verwachting van de ontwikkeling. Gezien het stedenbouwkundig plan uit 2010 en de wijzigingsbevoegdheid uit 2012, gingen zij uit van vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Meineszstraat.

Burgemeester en wethouders erkennen dat de voorliggende plannen intensievere bebouwing aan de Meineszstraat mogelijk maakt dan eerder was voorzien. Er blijft evenwel sprake van laagbouw, passend in een woongebied als Heerenveen Midden.

Burgemeester en wethouders hebben in de inspraak aanleiding gezien het ruimtelijk ontwerp voor de invulling van de scholenlocatie aan te passen, door verruiming van de breedte van de openbare ruimte. In de huidige situatie heeft de openbare ruimte van perceelgrens tot perceelgrens een breedte van circa 9,80 m (figuren 4 en 5).



Figuur 4. Breedte openbare ruimte Meineszstraat



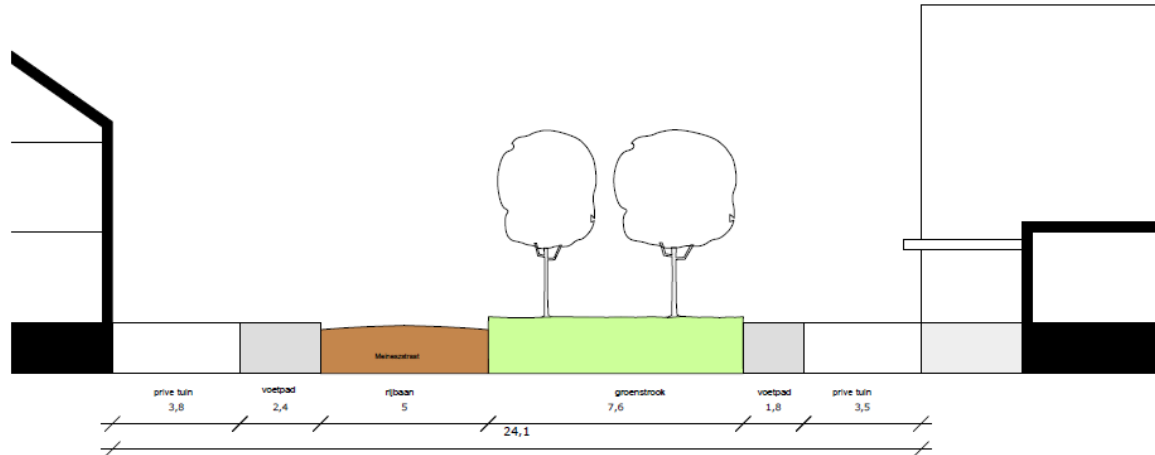
Figuur 5. Breedte openbare ruimte Meineszstraat

In het ruimtelijk ontwerp is de breedte van de openbare ruimte vergroot tot bijna 16,80 m (zie figuren 6 en 7). Hierdoor wordt de realisering mogelijk van een openbaar groenzone met een breedte van circa 7,60 m, die kan worden ingevuld met bomen en (opgaand) groen.

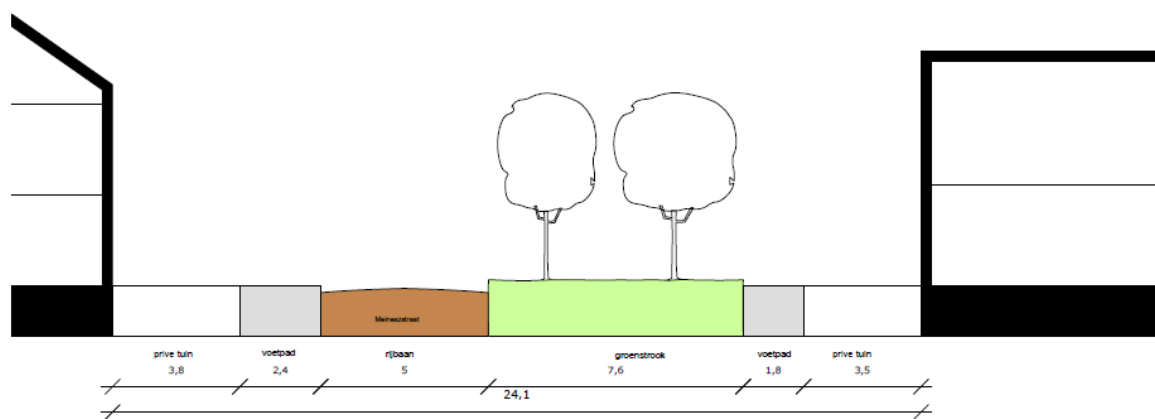


Figuur 6. Aangepast ruimtelijk ontwerp, met verbrede openbare ruimte

Profiel 1



Profiel 2



Figuur 7. Dwarsprofiel verbrede Meineszstraat

In het beeldkwaliteitsplan (welstandscriteria) wordt aangescherpt dat de nieuwbouw wordt aangepast bij de schaal van de tegenoverliggende bebouwing. Daarnaast wordt een dakhelling van ten hoogste 80 graden mogelijk, zodat mansardedaken of kappen doorgetrokken op de gevel, kunnen worden gerealiseerd. De verhoogde dakhelling wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat, met inachtneming van de hiervoor beschreven aanpassingen, een aanvaardbaar woonmilieu blijft bestaan in de Meineszstraat.

2. Ontwikkeling Tellegebied en scholenlocatie: hoogte gebouwen, inrichting en capaciteit

In de reeds aanwezige appartementenflat Tellepark zijn opgenomen 67 appartementen en 18 zorgwoningen, overeenkomstig de mogelijkheden van het bestemmingsplan Tellepark uit 2012.

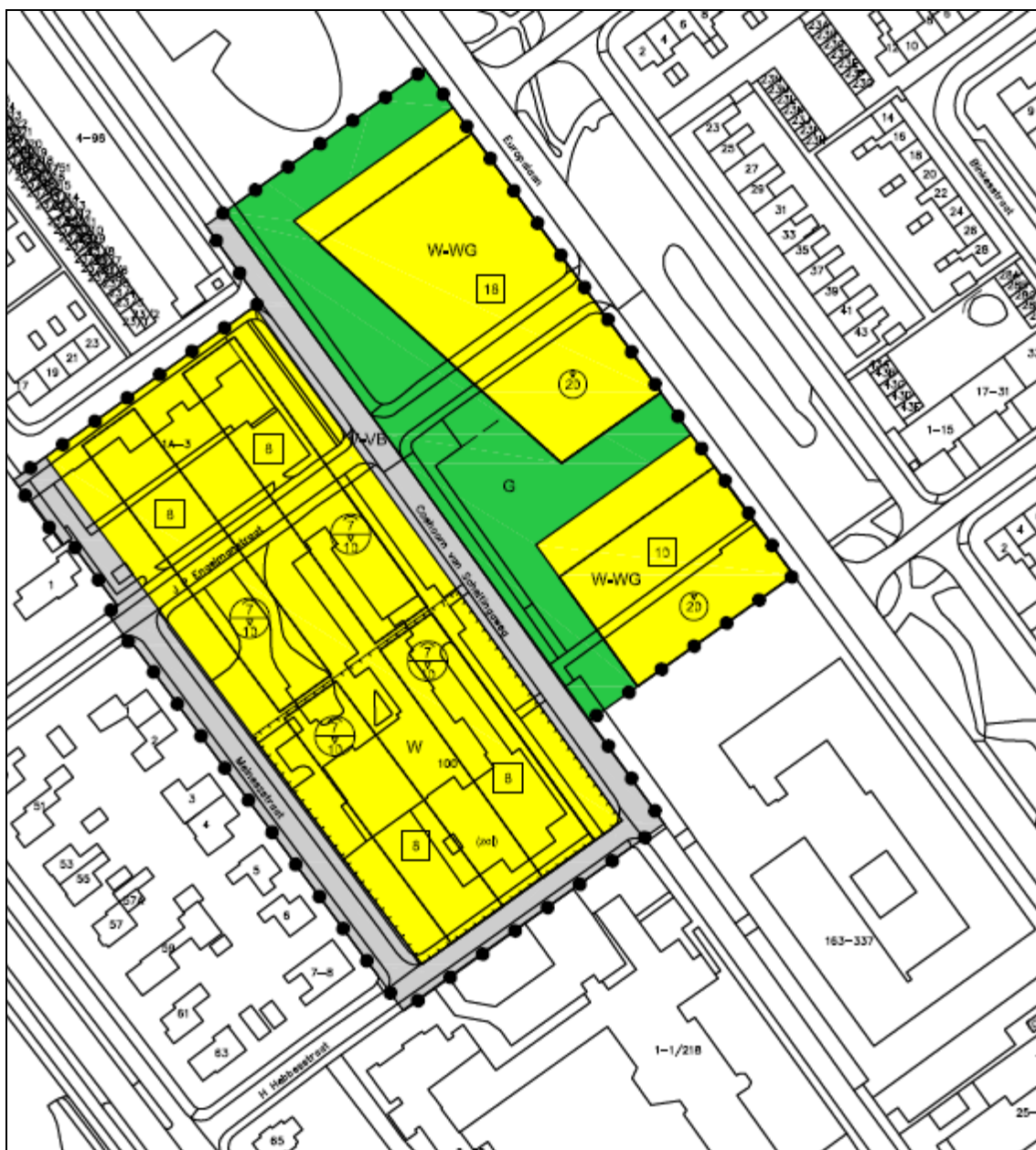
Het nieuwe bestemmingsplan Tellepark 2017 (figuur 8) laat in het resterende deel van het Tellepark woongebouwen toe in twee bouwvlakken, waarin een maximale hoogte is toegelaten van 20 m. Het aantal wooneenheden (appartementen) in het noordelijke vlak is vastgelegd op maximaal 18. In het zuidelijke vlak zijn maximaal 10 woonheden toegestaan.

Het bestemmingsplan Tellepark uit 2012 (zie figuur 3) legde voor dit gebied ook twee bouwvlakken vast. In het noordelijke vlak werd een bouwhoogte toegestaan van maximaal 17 m en in het zuidelijke bouwvlak maximaal 15 m. In het noordelijke vlak zijn maximaal 53 wooneenheden toegestaan en in het zuidelijke maximaal 15.

Figuur 3 geeft de beoogde feitelijke inrichting van het park weer. Omdat de capaciteit in het nieuwe bestemmingsplan aanmerkelijk lager is (plan 2012: $53 + 15 = 68$ wooneenheden, plan 2017: $18 + 10 = 28$ woonheden) ontstaan nu rankere gebouwen dan in het plan uit 2012 was beoogd. De aangewezen bouwvlakken worden voor een belangrijk deel gebruikt voor halverdiepte, overdekte parkeervoorzieningen (donkergroene vlakken in figuur 3). Per saldo zal in de impact op de omgeving niet toenemen ten opzichte van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2012 al gaf.

Voor de scholenlocatie wordt de bestemming aangepast naar wonen, met deels de mogelijkheid van zorgwoningen van Talant. De capaciteit gaat hier omhoog ten opzichte van de mogelijkheden die de wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan van 2012 gaf, namelijk van 27 woningen (20 in rijen en 7 vrijstaande woningen) naar 32 (16 geschakeld halfvrijstaand en 16 in rijen). De woningen die voor zorg worden aangewend krijgen een specifieke inrichting, waarbij circa 44 personen worden gehuisvest in appartementen en kamers¹. De woningen worden ruggelings geplaatst, waardoor een afgeschermd binnentuin ontstaat. Het bestemmingsplan maakt mogelijk de zorgwoningen om te zetten naar maximaal 16 reguliere woningen. In het bestemmingsplan uit 2012 gaf de wijzigingsbevoegdheid en goothoogte aan van maximaal 7,00 m voor vrijstaande woningen en een bouwhoogte van 14,00 m voor rijenwoningen. Het bestemmingsplan legt de goothoogte voor alle woningen vast op maximaal 7,00 m en de bouwhoogte op maximaal 10,00 m.

¹ Zorgplekken en woningen zijn verschillende grootheden. Het aantal zorgplekken (appartementen en kamers) bepaalt ook de bezetting van het complex. Wonen is uitgedrukt in het aantal woningen. Om hiervan de bezetting te bepalen, moet het aantal woningen worden vermenigvuldigd met de gemiddelde woningbezetting.



Figuur 8. Plankaart ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (2017)

3. Zorgwoningen: locatie en bewoners

Het gemeentelijke beleid is erop gericht mensen met een langdurige zorgbehoefte zo zelfstandig mogelijk te laten wonen, en zorg op maat te bieden. Deze zorg kan ouderen betreffen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperkingen. Verspreid in Heerenveen zijn locaties beschikbaar waar in meer of mindere mate zorg wordt geboden. Talant, de aanbieder die de nieuwe locatie in gebruik neemt, biedt op meerdere locaties in Heerenveen zorg aan. Er wordt geen uitdrukkelijk locatiebeleid toegepast, maar in overleg met aanbieders wordt bekeken, welke locaties zich lenen voor huisvesting van mensen met een zorgvraag. Op deze wijze is ook de locatie tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat aan de orde gekomen. De woningen presenteren zich als gangbare woningen, maar ze worden op andere wijze bewoond, omdat de bewoners, afhankelijk van hun situatie, zorg en begeleiding ontvangen.

Het gaat om 44 meer of minder zelfstandige zorgappartementen, waarin 44 cliënten van Talant worden geplaatst. Er wordt professionele begeleiding gegeven, die bestaat uit circa 8 personen op piekmomenten. De zorgindicatie van de bewoners is gevarieerd in de "middencategorie" van Wet langdurige zorg (deze begint op Zorgzwaarte pakket 3). De leeftijd varieert (gemiddeld circa 45 jaar).

De locatie van de zorgappartementen sluit aan bij Marijkehiem dat ook behoort bij de zorggroep Alliade. Dit biedt mogelijk voor combinatie van dagbesteding zoals tuinonderhoud en het gebruik maken van voorzieningen, zoals restaurant en winkel. Andere samenwerking, zoals nachtzorg kan worden verkend.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het algemene Wmo en gezondheidsbeleid beschreven. Daarna spitst de beschrijving zich toe op mantelzorg en ouderenzorg. De toelichting wordt op dit punt bijgesteld.

4. Verkeer

Europalaan

Gemotoriseerd verkeer wordt op de Europalaan, vanaf de C. Gerritsmastraat tot aan de Jan Mankeslaan, over de oostelijke baan geleid. De westelijke baan wordt uitgevoerd als fietspad en bij het park betrokken. Het zuidelijke deel van deze aanpassing is al uitgevoerd. De snelheid op de oostelijke baan van de Europalaan wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Hiermee gecombineerd wordt de straat opnieuw ingericht, passend bij een 30 km weg. Deze herinrichting wordt meegenomen bij regulier onderhoud, dat binnen enkele jaren wordt uitgevoerd.

Meineszstraat

De Meineszstraat wordt doorgetrokken in noordelijke richting, waar de straat aansluit op de Van Oenemastraat. De Meineszstraat wordt aangewezen en ingericht als het 30 km/uur gebied. Het betreffende deel van Heerenveen Midden heeft uit een fijnmazig wegennet met veel aansluitingen op de hoofdontsluitingsstructuur (Koorbeursweg en Burgemeester Falkenaweg). Het verkeersbeeld in de Meineszstraat zal wel veranderen: verdwijnen scholen en toevoeging woningen en zorg. Het verkeer zal echter voornamelijk bestaan uit bestemmingsverkeer. Er is geen reden aan te nemen dat sprake zal zijn van sluipverkeer. De Meineszstraat zal een verkeerssituatie hebben die in een woonstraat gebruikelijk en aanvaardbaar is.

Verbinding met hoofdontsluitingsstructuur

Door het vervallen van de J.P. Engelmanstraat, tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan, en het vervallen van de geplande vervangende verbinding direct ten zuiden van Trinitas, wordt het moeilijker vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg bij de rotonde Europalaan – Koorbeursweg te komen. De Coehoorn van Scheltingaweg sluit echter in noordelijke richting direct aan op de Koorbeursweg. Daarnaast bestaat via de Oenemastraat, de verlengde Meineszstraat en J.P. Engelmanstraat aansluiting op de Burgemeester Falkenaweg. De rotonde Europalaan – Koorbeursweg wordt vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg wel minder direct bereikbaar. Dit kan alleen via de Jan Mankeslaan. Per saldo zijn burgemeester en wethouders echter van oordeel dat voldoende bruikbare mogelijkheden bestaan om vanaf Coehoorn van Scheltingaweg op de hoofdontsluitingswegen (Burgemeester Falkenaweg en Koorbeursweg) te komen.

Onttrekken delen van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid

De gemeenteraad heeft besloten vooralsnog alleen het gedeelte van de J.P. Engelmanstraat, gelegen tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan aan de openbaarheid te onttrekken. Het deel tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg komt pas aan de orde, nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Tellepark 2017.

5. Parkeren

Parkeersituatie in het plangebied

De parkeervraag is in beeld gebracht met toepassing van parkeerkencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). De betreffende berekening is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze nota.

Bij de invulling met zorgwoningen zijn voor de totale nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt 79 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden 56 gerealiseerd op eigen terrein en de resterende parkeervraag van 23 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte. Als op de betreffende locatie woningen worden gerealiseerd zijn in totaal 85 parkeerplaatsen nodig. In dat geval worden ook 56 gerealiseerd op eigen terrein en moeten 29 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte.

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd in de parkeergarages bij de geplande appartementengebouwen in het Tellepark en op de opritten van de geplande halfvrijstaande woningen aan de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats op straat. Daarnaast worden aan de zijde van het Tellepark 11 openbare parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. In totaal zijn voldoende straatlengte (Van Oenemastraat, Meineszstraat en Coehoorn van Scheltingaweg) en openbare parkeerplaatsen beschikbaar om aan de parkeervraag te voldoen.

Betaald parkeren

Er wordt rekening gehouden met het opschuiven van de grens van het betaald parkeren. De parkeersituatie wordt na ingebruikneming van de nieuwe situatie gemonitord. Daarna worden besluiten genomen over een eventuele aanpassing van de grens betaald parkeren. Hierover wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en gebruikers van percelen in de betrokken straten. In straten binnen het betaald-parkeren-gebied worden vergunningen afgegeven voor bewoners en gebruikers die niet op eigen terrein kunnen parkeren en voor bezoekers.

6. Geluid

Ten aanzien van verkeersgeluid worden normen gegeven in de Wet geluidhinder. De wet verplicht tot onderzoek naar geluidsgevoelige functies, zoals woningen, langs 50 km/uur wegen. Dit zijn de zogenaamde stroomwegen, die centrumgebieden, woonwijken en industrieterreinen, onderling en met het hoofdwegennet (rijks- en provinciale wegen) verbinden.

Voor 30 km/uur wegen gelden geen normen en onderzoeksverplichtingen, omdat dergelijke wegen over het algemeen een lage verkeersintensiteit en lage snelheid hebben: vooral bestemmingsverkeer en een beperkt doorgaand verkeer.

In het plangebied van het bestemmingsplan Heerenveen Tellepark 2017 zal alleen sprake zijn van 30 km/uur wegen. Hier hoeft daarom geen geluidsonderzoek te worden ingesteld.

7. Natuur

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek ingesteld naar de ecologische waarden van het plangebied. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek wijst uit dat in het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen. Wel komen enkele vogel- en vleermuissoorten voor, die beschermd zijn.

Momenteel wordt nader onderzoek ingesteld naar de beschermde soorten in het gebied. Daarbij wordt op een rij gezet hoe de plannen, door het treffen van maatregelen of het aanvragen van ontheffingen, kunnen worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

8. Groen en bomen

De gemeenteraad heeft reeds in 2010 het besluit genomen tot herontwikkeling van het Tellegebied en omgeving. Dit besluit houdt mede in dat plaatselijk groen en bomen moeten wijken om deze herontwikkeling mogelijk te maken. Waar de plannen en de kwaliteit van de bomen dat toelaten worden bomen gespaard en meegenomen in de nieuwe inrichting.

In Heerenveen geldt een kapvergunningplicht voor aangewezen waardevolle en monumentale bomen. Binnen bepaalde delen van de gemeente geldt daarnaast een meldingsplicht voor bomen met een stamdiameter van 35 cm of meer (op 1,20 m hoogte). In het plangebied van het bestemmingsplan Tellepark 2017 komen geen waardevolle en monumentale bomen en geldt de meldingsplicht niet.

9. Cultuurhistorische waarden

In 2010 heeft de gemeenteraad de te beschermen cultuurhistorische waarden vastgelegd in de Nota cultuurhistorisch erfgoed, gemeente Heerenveen. Voorafgaand aan de vaststelling van de nota is ten aanzien van de Petraschool en de Letterbeam een afweging gemaakt van de waarde van de scholen, de ruimtelijke visie op het gebied en de hergebruiksmogelijkheden van de scholen. De gemeenteraad heeft besloten de scholen niet te behouden.

10. Sloop scholen

Uitgangspunt is dat de scholen worden gesloopt na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels is het onderwijs in de scholen gestaakt, en worden de scholen tijdelijk antikraak bewoond.

11. Inrichting park

Voor het Tellepark is een ontwerp gemaakt (zie figuren 3). De aanleg vindt plaats, nadat de appartementen zijn gebouwd. Voorafgaand aan de aanleg worden omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de uitvoering.

12. Inrichting openbare ruimte

Na de bouwactiviteiten wordt de openbare ruimte in en nabij het plangebied opnieuw ingericht: nieuwe bestrating en nieuw groen (zie figuur 3, 6 en 7). Hierover worden omwonenden en belanghebbenden vooraf geïnformeerd.

13. Speel terreinen

Bij de spreiding en inrichting van speelplekken op grond van het speelbeleid wordt onderscheid gemaakt in kinderen van 0 t/m 5 jaar en 6 t/m 12 jaar. Daarbij worden landelijke afstandsnormen gehanteerd.

Afstandsnorm			
Leeftijdsgroep	Aantal kinderen per plek	Opp per speelplek	Afstand tot woning
Kinderen 0-5 jaar	15 tot 30	100 – 500 m ²	Binnen 100m
Jeugd 6-11 jaar	55 tot 70	500 – 2000 m ²	Tussen 300 en 400m
Jongeren 12-18 jaar	85 tot 100	2000 – 6400 m ²	Meer dan 1000m

Het zijn globale normen. Voor een plaats als Heerenveen waar veel groen is en de meeste woningen een tuin hebben, kun je ruimer rekenen dan bijvoorbeeld Amsterdam waar kinderen niet in een tuin kunnen spelen.

De meeste speelplekken in de plaats Heerenveen zijn ingericht voor kinderen van 6 tot 12 jaar. De speelplekken liggen op korte afstand van elkaar, de cirkels overlappen.

In 2015 is een nieuw speelplan vastgesteld. In hoofdlijnen komt het erop neer dat de gemeente van kwantiteit naar kwaliteit wil. Dus als er een nieuwe speelplek komt, moet dit meerwaarde voor het huidige aanbod hebben.

In Heerenveen is weinig specifiek ingericht voor doelgroep 0 t/m 5 jarigen. Deze plekken zijn informeel (zonder speeltoestellen) en dienen als steunplek voor de 'grote' speelplekken.

"Bij peuters en kleuters zijn water, zand, klei en los materiaal zoals takken en stenen favoriet. Daarnaast zijn hun dagelijkse bezigheden verstoppen, klimmen, steppen, fietsen en springen. Om deze vaardigheden te kunnen oefenen hebben zij geen ingewikkelde en kostbare speeltoestellen nodig. Paden, verharding, hoogteverschillen, plassen, beplanting, gazon en natuurlijke materialen bieden heel veel mogelijkheden om te oefenen."

(Informatieblad Speelruimte)

Een weergave van de speelplaatsen in de omgeving van het plangebied, met daarbij de actieradius van beide leeftijdsgroepen zijn bijgevoegd als bijlage 2. De genummerde plekken zijn ingericht als speelplek. De overige ingekleurde vlekken zijn ruimtes die meegebruikt kunnen worden als speelplek, maar die niet alleen voor dat doel zijn ingericht.

Door de realisering van de voorliggende plannen vervallen geen aangewezen speelplekken, wel vervallen de (groene) ruimtes bij de scholen die kunnen worden

meegebruikt voor spelen. In het aan te leggen Tellepark ontstaan echter nieuwe groene ruimtes.

14. Regeling Le Roytuin

De Le Roytuin loopt van de Koornbeursweg tot aan de Oranje Nassaulaan (zie bijlage 3). Het bestemmingsplan Tellepark 2017 grenst aan slechts een klein deel van deze tuin (zie figuur 4). Burgemeester en wethouders vinden het niet voor de hand liggen om in het bestemmingsplan voor (een deel van) het Tellepark de gehele Le Roytuin mee te nemen. Het bestemmingsplan Tellepark 2017 is ontwikkelingsgericht, terwijl voor de Le Roytuin een conserverende regeling moet worden opgesteld. Daarbij grenst de Le Roytuin aan twee zijden aan een zeer uitgestrekt gebied. Dit zou de discussie over het bestemmingsplan aanmerkelijk verbreden en waarschijnlijk ook vertragen.

Burgemeester en wethouders zijn bereid de regeling van de Le Roytuin toe te voegen aan de lijst van te herziene bestemmingsplannen.

15. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken. Achtergrond van de regeling is het voorkomen van onnodige inbeslagname van de groene ruimte voor stedelijke functies en het tegengaan van leegstand.

In 1 juli 2017 (Staatsblad 182, jaargang 2017) is een herziening van de ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. Reden van deze herziening is de wens de ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en het beperken van onderzoekslasten en bezwaarprocedures. Dat scheelt tijd en leidt toch tot het gewenste effect. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond. Verschil met de oude Ladder is dat alleen bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is.

Voor het bestemmingsplan Tellepark 2017 houdt dit in dat alleen de behoefte moet worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan Tellepark na 1 juli 2017 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt de ladder duurzame verstedelijking in de toelichting op dit plan, aangepast op de nieuwe wettelijke eisen.

16. Nulmeting

De ontwikkelaar en zijn aannemer bepalen de toe te passen bouwwijze. De gemeente kan geen bouwwijze voorschrijven, maar wel advies uitbrengen. Tijdens de vergunningsfase ontstaat meer duidelijkheid over de wijze van fundering.

Voor de sloop wordt een statusopname gemaakt van nabij gelegen panden. Eerst wordt onderzocht welke panden relevant zijn voor de statusopname en vervolgens wordt er een opname van gemaakt (in overleg met bewoners). De bewoners worden hierover vooraf bij brief geïnformeerd. Of dit ook bij de bouw gebeurt, hangt af van de wijze van fundering.

Bij de woontorens in het Tellepark worden boorpalen toegepast. Voor twee van deze torens zijn de boorpalen al geplaatst.

17. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De essentie van de planschaderegeling is dat schades die door verandering van het bestemmingsplan ontstaan en die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark uit 2012 biedt.

Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

De wetgever heeft bepaald dat voor het in behandeling van een verzoek om planschade een griffierecht moet worden betaald. De gemeenteraad heeft de hoogte van dit bedrag vastgelegd op € 500,-. Achterliggende reden van het griffierecht is het feit dat in het verleden vaak verzoeken om planschade werden ingediend, die uiteindelijk niet leidden tot uitkering van vergoeding, omdat hiervoor de juiste basis ontbrak. Het doorlopen van een procedure voor de vergoeding is voor de overheid kostbaar, omdat hiervoor onafhankelijke externe adviseurs worden ingeschakeld. De wetgever heeft daarom een financiële drempel ingebouwd voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt het betaalde griffierecht aan de aanvrager teruggestort.

18. Informatieverstrekking en postbezorging

Voor het Tellegebied lopen meerdere procedures, die niet volledig synchroon verlopen. Hierdoor was het niet mogelijk de brief voorafgaand aan de raadsbehandeling van het bouwplan voor de eerste woontorens tijdig te verzenden. De raadsbehandeling betrof echter een ontwerp-besluit, dat daarna bekend is gemaakt en openstond voor zienswijzen. Indieners van zienswijzen worden over het algemeen uitgenodigd om in de raadscommissie Ruimtelijk ordening en Milieu een toelichting te geven. Dus de mogelijkheid bleef aanwezig om van gedachten te wisselen met de gemeenteraad.

Bij postbezorging is een brief verkeerd bezorgd door een administratieve fout. Onze excuses hiervoor. De fout is hersteld in onze bestanden.

Bijlagen

1. Parkeercijfers
2. Actieradius speelplekken
3. Weergave Le Roytuin

Bijlage 1

Parkeercijfers

Bepalen parkeervraag Hveen Midden (06032017)

Aanwezigheidspercentages (bron CROW publicatie 182: Parkeerkencijfers)

	Werkdag						
	overdag	midag	avond		Koopavond	Zat. Middag	Avond
Woningen	50%	60%	100%		90%	60%	70%

Bepalen parkeervraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

	minimaal	Werkdag			Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
		overdag	midag	avond				
2-1 kap woningen	16	20	10	12	20	18	12	14
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	4
Luxe appartementen	18	20	10	12	20	18	12	14
Luxe appartementen bezoek	18	5	3	3	5	5	3	4
Zorgstudios	44	14	14	14	14	14	14	14
Appartementen toren 3	10	12	6	7	12	11	7	8
Appartementen bezoek toren3	10	3	3	3	3	3	3	3
		79	48	54	79	73	54	60

Maatgevend

Gehanteerde normen:

Overige kernen	Parkeernorm
2-1 kap woningen	Bewoners 1,2 pp woning
2-1 kap woningen	Bezoek 0,3 pp woning
Luxe appartementen	Bewoners 1,2 pp woning
Luxe appartementen	Bezoek 0,3 pp woning
Zorgstudio's	Bezoek 0,3 pp woning
Appartementen toren 3	Bewoners 1,2 pp woning
Appartementen toren 3	Bezoek 0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 52 pp bewoners, 27 pp bezoek (totaal 79)		
	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	20	5 (16 parkeren oprit, 9 openbaar gebied)
Luxe app	20	5 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Zorgstudios	0	14 (bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	12	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	52	27
	79	

Bepalen parkeervraag Hveen Midden (06032017)

Aanwezigheidspercentages (bron CROW publicatie 182: Parkeerkencijfers)

	Werkdag			
	overdag	middag	avond	
Woningen	50%	60%	100%	Koopavond 90% Zat. Middag 60% Avond 60% Zon.middag 70%

Bepalen parkeervraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

	minimaal	Werkdag				Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
		overdag	middag	avond					
2-1 kap woningen	16	20	10	12	20	18	12	12	14
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	3	4
Luxe appartementen	18	20	10	12	20	18	12	12	14
Luxe appartementen bezoek	18	5	3	3	5	5	3	3	4
Grondgebonden woningen	16	15	8	9	15	14	9	9	11
Grondgebonden woningen bezoek	16	5	5	5	5	5	5	5	5
Appartementen toren 3	10	12	6	7	12	11	7	7	8
Appartementen toren 3 bezoek	10	3	2	2	3	3	2	2	2
		85	45	53	85	77	53	53	61

Maatgevend

Gehanteerde normen:

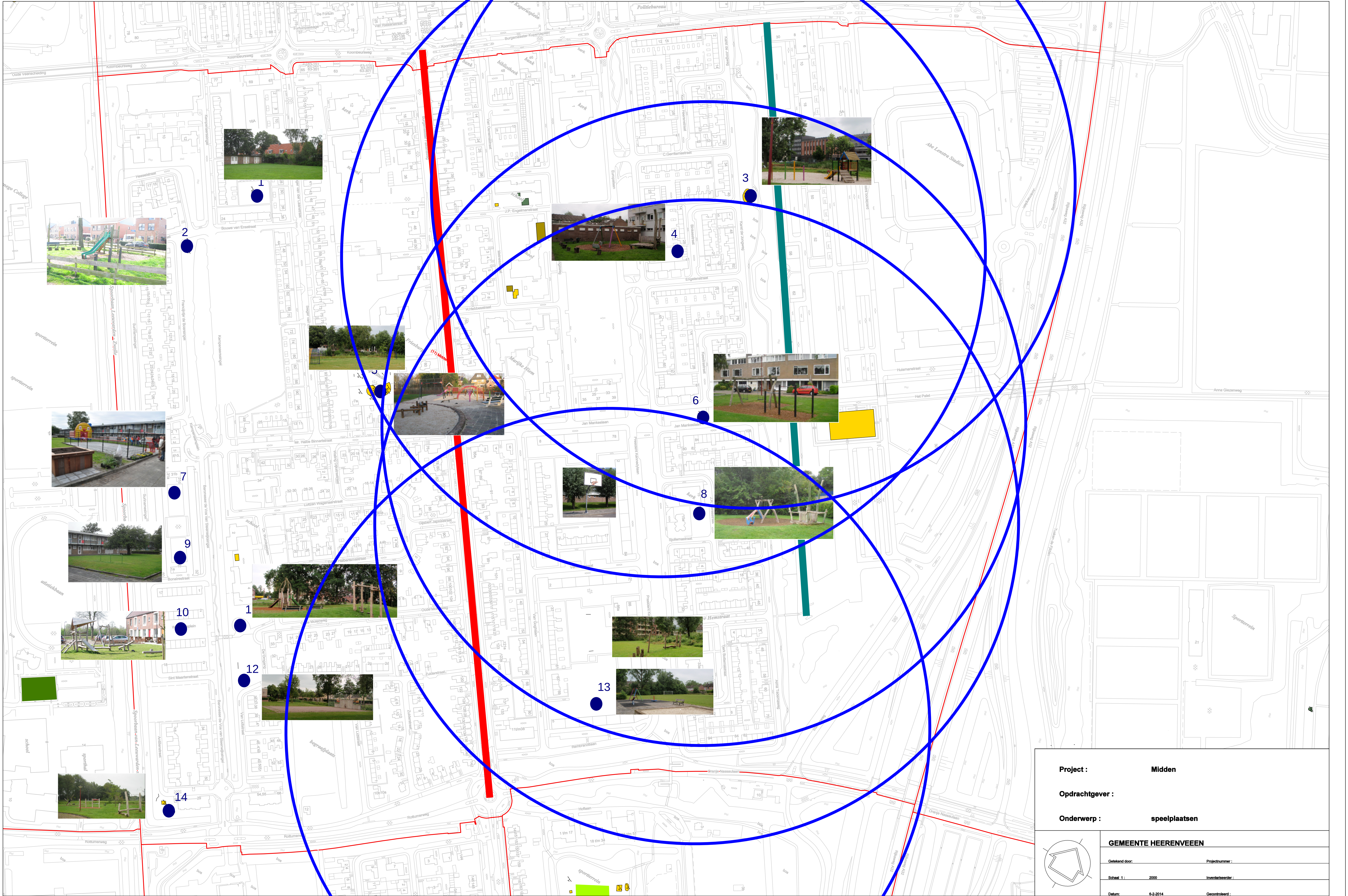
Overige kernen	Parkeernorm
2-1 kap woningen	Bewoners 1,2 pp woning
2-1 kap woningen	Bezoek 0,3 pp woning
Luxe appartementen	Bewoners 1,2 pp woning
Luxe appartementen	Bezoek 0,3 pp woning
Grondgebonden woningen	Bewoners 0,9 pp woning
Grondgebonden woningen	Bezoek 0,3 pp woning
Appartementen toren 3	Bewoners 1,2 pp woning
Appartementen toren 3	Bezoek 0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 67 pp bewoners, 18 pp bezoek (totaal 85)

	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	20	5 (16 parkeren oprit, 9 openbaar gebied)
Luxe app	20	5 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Grondgebonden	15	5 (bewoner en bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	12	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	67	18
		85

Bijlage 2

Actieradius speelplekken



Project : Midden	
Opdrachtgever :	
Onderwerp : speelplaatsen	
GEMEENTE HEERENVEEEN	
Gefabriceerd door:	Projectnummer :
Schaal 1 : 2000	Inventarisatieerder :
Datum: 6-2-2014	Gecontroleerd :



2



7



9



10



14



1



5



11



12



4



8



13



3



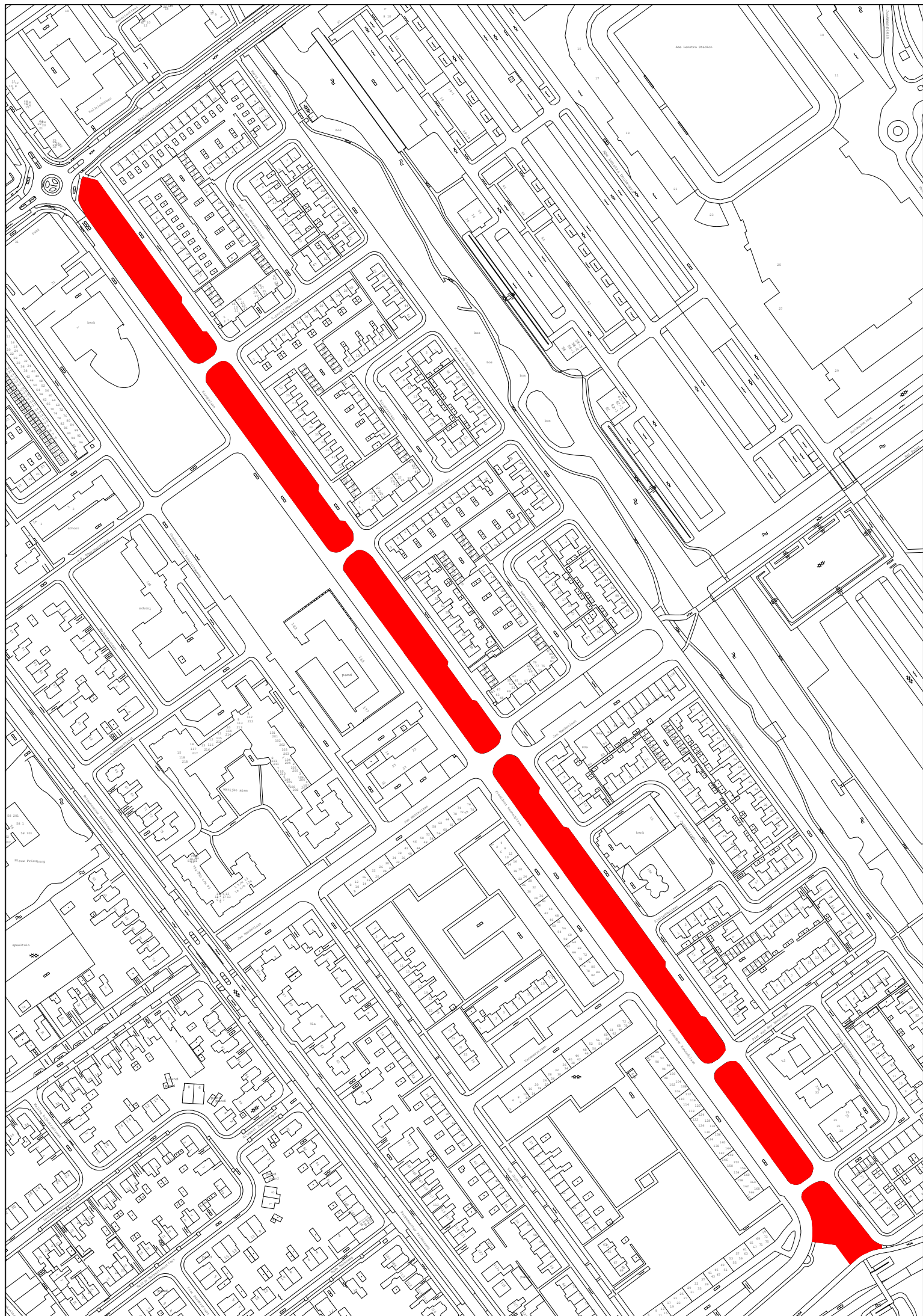
6



8

Bijlage 3

Weergave Le Roytuin



2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 6 (brief aan
insprekers)

RO/Haanstra

.....

uw brief/e-mail van: ons kenmerk:
.....

bijlage(n):
1

datum:
12 oktober 2017

Onderwerp:
Antwoordnota inspraak Tellepark, Heerenveen

Geachte,

De afgelopen periode hebben wij gelegenheid gegeven om in te spreken op het voorontwerp-bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 en het voorontwerp beeldkwaliteitsplan voor de scholenlocatie tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de (te verlengen) Meineszstraat.

U gaf bij brief of e-mail een inspraakreactie op de plannen.

Wij hebben inspraakreacties behandeld in ons college en naar aanleiding daarvan een antwoordnota vastgesteld. Deze treft u bijgaand aan.

De inspraakreacties hebben ons aanleiding gegeven tot aanpassing van beide plannen. Wij hebben besloten de openbare ruimte in de Meineszstraat te verbreden, zodat ruimte ontstaat voor een groenzone. Daarnaast hebben we in het beeldkwaliteitsplan als beoordelingscriterium opgenomen dat de bebouwing tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat qua vormgeving aangepast wordt op de tegenoverliggende bebouwing.

De volgende stap is nu dat beide plannen zes weken in ontwerp ter inzage gaan. Dit wordt vooraf bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant (digitaal).

Met betrekking tot de ontwerp-plannen kunnen tijdens de inzagetermijn zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft ingekomen zienswijzen bij het besluit over de vaststelling van de plannen.

Het is gebruikelijk dat de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, de indieners van zienswijzen, voorafgaand aan de raadsbehandeling, uitnodigt in haar vergadering om een toelichting te geven op hun zienswijzen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Gerrit Haanstra door te bellen naar 0513-617740.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 7
(overlegreacties)

GEMEENTE HEERENVEEN

nr.: x

afd.: RO /

ingekomen d.d.:
25 APR 2017

afgehandeld d.m.v.:
behoeden bij besluitvorming

Onder: *gla* d.d. *01-05-17*

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Leeuwarden, 20 april 2017
Verzonden, **21 APR. 2017**

Ons kenmerk : 01412260
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl@fryslan.frl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Heerenveen-Tellepark 2017

Geacht college,

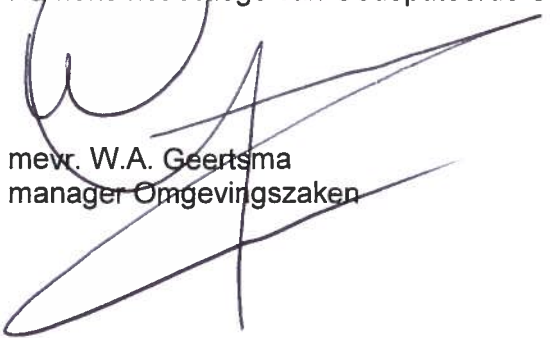
Op 6 april 2017 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Ook voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


mevr. W.A. Geertsma
manager Omgevingszaken

Geachte heer Haanstra,

Op 23 januari en 14 maart 2017 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het plan Tellepark te Heerenveen. Deze e-mail vormt het advies voor beide aanvragen en dient tevens als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Heerenveen Tellepark 2017 wat nu ter inzage ligt. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan komt onvoldoende naar voren hoe de wateraspecten worden geborgd in het plan. Met name rondom de klimaatadaptatie is het nu niet duidelijk hoe hier in het plan rekening mee wordt gehouden.

Het plan bestaat uit het herinrichten van het gebied, o.a. het realiseren van twee woongebouwen, bestaande uit 2x8 luxe appartementen en een penthouse, een verdiepte overdekte parkeervoorziening, grondgebonden woningen en een zorginstelling. Onderstaande figuur toont de ligging van het gebied.



De ligging van het plangebied

Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In deze email geven wij de wateraspecten aan die specifiek op uw plan van toepassing zijn. Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten kunt u vinden in onze Leidraad Watertoets die is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In de Leidraad staat ook hoe u bij het uitwerken en opstellen van het plan rekening dient te houden met deze wateraspecten in bijvoorbeeld de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding.

Veilig

Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. i.p.v. 1:300 zoals in de waterparagraaf staat vermeld. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1/100^e per jaar. Wij adviseren u de bebouwing dusdanig hoog aan te leggen dat er ook bij deze maatgevende waterstand geen wateroverlast optreedt. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert en ligt naar schatting tussen de - 0,20 m NAP en de +0,20m NAP. Onder *Peilbeheer* in dit wateradvies geven wij een advies over de bouwhoogte bekeken vanuit de drooglegging. Naast de drooglegging is ook de meerlaagse veiligheid van belang.

Meerlaagse veiligheid

Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is op dit moment bepaald op +0,23 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Wij adviseren u de bebouwing dusdanig hoog aan te leggen dat er ook bij deze maatgevende waterstand geen wateroverlast optreedt.

Voldoende

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Regenwateroverlast in stedelijk gebied: hoe pak je het aan?



Stichting RIONED heeft de afgelopen tijd meerdere artikelen gepubliceerd over de aanpak van regenwateroverlast in stedelijk gebied. Onlangs verscheen een zeer nuttig overzicht met informatie voor de dagelijkse praktijk. Ons advies is om dit mee te nemen in de uitwerking van het plan. Hierbij de link:

<https://www.riool.net/1946/klimaatontwikkeling-en-weermodellen>

Peilbeheer (paragraaf 4.3.4) en drooglegging (4.3.7)

Peilgebied en drooglegging

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -0,20 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwings- en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,20 m en de +0,20 m NAP. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

grondwater

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wij hebben geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op uw locatie. Wij adviseren u wel om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. In paragraaf 4.3.7 vindt u meer informatie over de ontwateringseisen.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of

melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Schoon

Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)

Uitbreiding van het rioolstelsel

Mogelijk is een uitbreiding van het rioolstelsel onderdeel van het plan. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met Cluster Waterzuivering van Wetterskip Fryslân.

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân.

Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Meer informatie

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Tamminga van ons waterschap. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen.

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden |
www.wetterskipfryslan.nl

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 8 (advies
brandweer Fryslan)



Aan het college van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Heerenveen
t.a.v. G. Haanstra
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	10 april 2017	Behandeld door	R.J.J. de Groot
Onze referentie	UIT/17008707/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 914
Uw referentie		E-mail	r.degroot@brandweefryslan.nl
Uw brief van	6 maart 2017	Bijlagen	0
Onderwerp	Advies concept bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017		

CEVEFITS

nr: 17.100 4326

ad: RO / DA3

19 APR 2017

afgehandeld door:

per: d d.

Geacht college,

Op 7 maart 2017 heeft u aan ons ter advisering het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Dit plan voorziet in een herontwikkeling binnen de kern Heerenveen en maakt de ontwikkeling van een aantal woongebouwen en grondgebonden woningen mogelijk.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal BRZO inrichtingen aanwezig.

De brandweer heeft in haar advies gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron:

- plaatsgebonden risico
- groepsrisico
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- bestrijdbaarheid
- zelfredzaamheid

Onderstaand zijn de conclusies opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Het bestemmingsplan maakt melding van de aanwezigheid van het BRZO bedrijf BASF, op een afstand van zo'n 2.8 kilometer. Het invloedsgebied van iets meer dan 3 kilometer valt echter niet over het plangebied. Het middelpunt van dit invloedsgebied ligt immers verder noordelijk op het terrein van BASF en niet op de rand van het perceel. Het invloedsgebied van BASF is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan.

BRANDWEER

Fryslân



Het plangebied is echter wel binnen het invloedsgebied van een ander BRZO bedrijf gelegen, namelijk Bosma Transport (hierna Bosma). Dit bedrijf grenst aan de noordzijde aan het terrein van BASF en heeft een groter invloedsgebied dan BASF.

Bij Bosma liggen grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen. Een grote lekkage of brand kan er daarom toe leiden dat giftige dampen of rook over het plangebied trekt. In een dergelijk geval komt binnen het invloedsgebied ongeveer 1% van de aanwezige personen om het leven.

Andere personen binnen het invloedsgebied kunnen (ernstige) klachten krijgen aan ogen en luchtwegen en kunnen (permanente) ademhalingsproblemen ervaren.

Het is daarom van belang dat het centrale ventilatie systeem, in geval van een groot incident bij Bosma, eenvoudig op een centrale plek is uit te schakelen. Op deze manier wordt voorkomen dat giftige dampen/ rook de woningen wordt ingezogen. Binnenshuis aanwezige personen zijn hierdoor langer beschermd tegen de effecten van dergelijke rook of dampen.

Doordat het invloedsgebied van Bosma over het plangebied valt, dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Hierin moet in ieder geval aandacht worden geschonken aan de volgende punten:

- de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting
- de hoogte van het groepsrisico
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen
- de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Repressief advies

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn zowel in het kader van externe veiligheid als voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Opkomsttijden: de basis brandweezorg voor dit gebied wordt geboden vanaf de brandweerkazerne in Heerenveen. Hiervandaan is de brandweer in staat het plangebied in ongeveer 9 minuten te bereiken. Voor woongebouwen is een landelijke normtijd vastgesteld van 8 minuten. Deze tijd wordt door Brandweer Fryslân niet gehaald. Zelfredzaamheid van de aanwezige personen is daarom van groot belang. Daarom wordt geadviseerd om woningsprinklers in overweging te nemen om de

BRANDWEER

Fryslân



zelfredzaamheid van de aanwezigen te vergroten. Dergelijke sprinklers zijn ontworpen om een beginnende brand beheersbaar te houden en aanwezigen meer tijd te geven om te vluchten.

Bereikbaarheid: het plangebied is van meerdere zijden te bereiken. Aangezien op het moment van schrijven nog geen definitief inrichtingsplan aanwezig is, wordt geadviseerd de woongebouwen rondom bereikbaar te maken voor een hoogwerker zodat personen eventueel van de verdiepingen kunnen worden gered door personeel van de brandweer.

Bluswatervoorzieningen: in het gebied zijn slechts enkele brandkranen aanwezig. Om een snelle inzet van de brandweer te kunnen garanderen is voor gebouwen een brandkraan op maximaal 40 meter noodzakelijk. Bij grotere afstanden is de standaard brandweer eenheid niet zelfstandig in staat om waterwinning op te bouwen. Bij grotere afstanden zal aanvullend materieel en personeel gealarmeerd moeten worden. Het opbouwen van een watervoorziening over grote afstand kost tijd, waardoor een constante brandweerinzet mogelijk niet gegarandeerd is. Een standaard brandweereenheid beschikt over 1.500 liter water – voldoende voor een kleine brand.

Daarom wordt geadviseerd enkele brandkranen in het plangebied aan te brengen waardoor een dekkend netwerk van kranen ontstaat. Brandweer Fryslân ondersteund in de verdere planvorming graag bij de planning en situering van deze kranen.

Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- Een verantwoording van het groepsrisico op te (laten) stellen. De in deze brief genoemde aspecten dienen hiervoor als basis.
- Te voorzien in een dekkend brandkranen netwerk zodat zich brandkranen bevinden op maximaal 40 meter van de geplande gebouwen.
- Te voorzien in de mogelijkheid om de automatische ventilatie van de woongebouwen op een centrale plek uit te schakelen. Dit kan van belang zijn bij een groot incident bij de nabijgelegen BRZO inrichting.
- Brandweer Fryslân te betrekken bij de verdere ontwikkeling van dit plan.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. R. de Groot specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 14.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,

voor deze

ing. S. Veerbeek

clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 9 (advies
Fumo)

Advies Externe Veiligheid inzake ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Heerenveen-Tellepark 2017 in de gemeente Heerenveen

Algemeen toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Basisnet

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

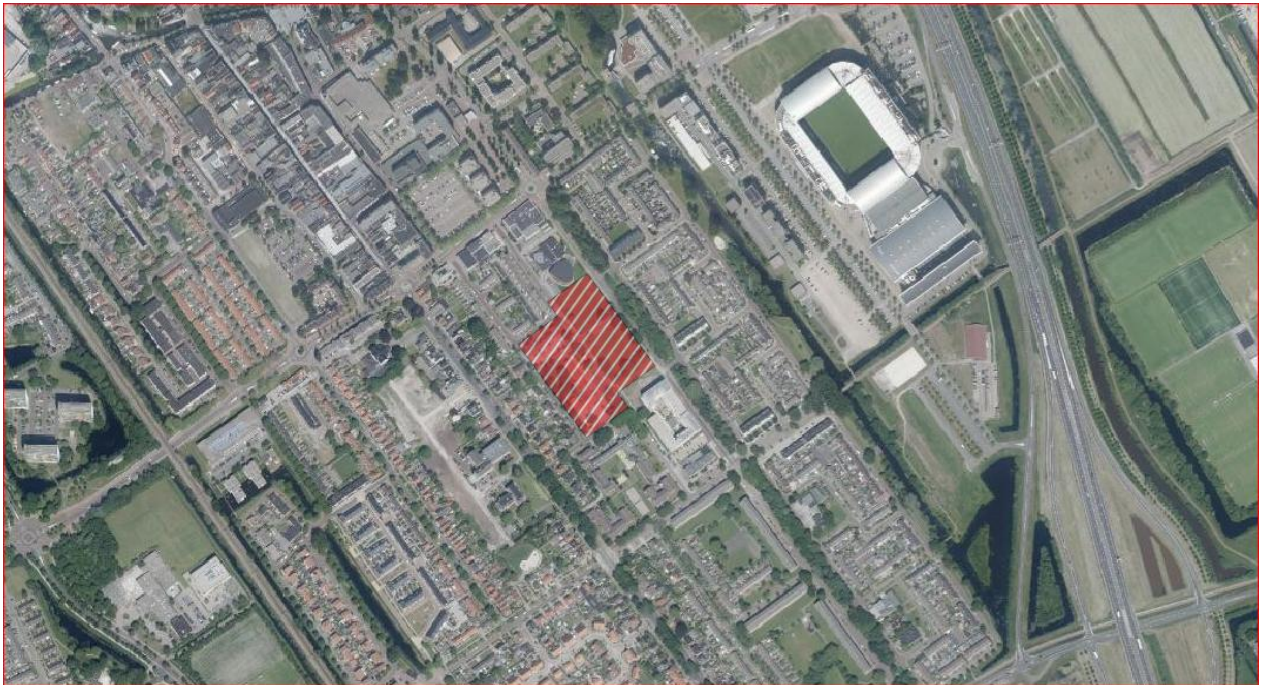
Opsteller:	Henk Zwiers
Telefoon:	06-11617942
Datum:	2 juni 2017
Organisatie:	FUMO
Zaaknummer:	Z2017-FUMO-0022314

Bestemmingsplan Heerenveen–Tellepark

De gemeente Heerenveen heeft voor dit gebied een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, waarvoor een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is. Het gebied ten noordoosten van de Coehoorn van Scheltingaweg krijgt een groene, parkachtige inrichting die aansluiting vindt op de Le Roy-tuinen, door het wegnemen van de Europalaan als autoverbinding. In dit gebied worden drie woongebouwen gerealiseerd met daarbij overdekte parkeervoorzieningen. De gebouwen worden opgetrokken uit maximaal zes bouwlagen.

Het gebied ten zuidwesten van de Coehoorn van Scheltingaweg krijgt een invulling met grondgebonden woningen en zorg. In het noordelijk deel worden 16 half vrijstaande woningen voorgesteld, die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen. In het zuidelijk deel worden vier blokken in twee lagen gebouwd, waarin een afgeschermd woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd. Op termijn kan dit complex worden omgezet naar ten hoogste 16 woningen. In het totale plan worden minder dan 65 woningen voorgesteld. De huidige plancapaciteit van dit gebied wordt meer dan gehalveerd.

Het plangebied ligt in het noordoosten van de wijk Heerenveen - Midden en wordt begrensd door de Europalaan en de Meineszstraat. Zie de figuur hieronder.



Figuur 1. Plangebied

Risicobronnen ten aanzien van de Ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Heerenveen-Tellepark 2017

Risicobronnen

Voor de inventarisatie van de aanwezige risicobronnen met de daarbij behorende veiligheidszones is de risicokaart (d.d. 19 mei 2017) geraadpleegd. De inventarisatie levert het volgende op.

Op circa 460 meter vanaf de rand van het plangebied ligt de spoorlijn Heerenveen-Steenwijk. Normaliter worden er via deze spoorlijn geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Derhalve is deze spoorlijn niet in het Basisnet spoor vastgelegd. De spoorlijn wordt niet aangemerkt als een risicobron. Daarbij komt dat de spoorlijn op meer dan 200 meter afstand ligt en daardoor ook niet relevant is voor externe veiligheid.

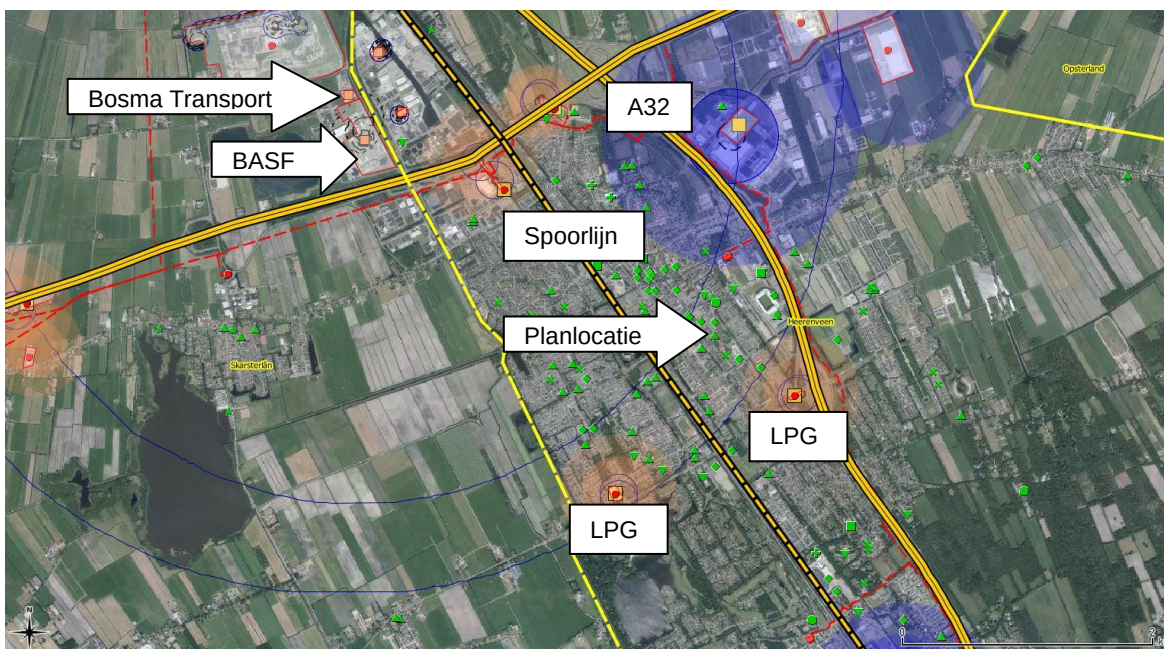
De Rijksweg A32 waarover wel gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en in het Basisnet Weg is opgenomen ligt op meer dan 200 meter vanaf de rand van het plangebied en is daarom niet relevant voor externe veiligheid. De afstand bedraagt circa 540 meter.

Het plangebied ligt binnen het maximale effectgebied van BRZO inrichting Bosma Transport. Het maximale effectgebied van deze inrichtingen is met het programma Safeti-NL berekend en wordt gevormd door de $PR10^{-30}$ contour. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt het maximale effectgebied als het invloedsgebied beschouwd. Het invloedsgebied bedraagt bijna 4 km.

Het invloedsgebied van het BRZO bedrijf BASF bedraagt bijna 3 km. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied.

In de omgeving ligt verder nog een LPG-tankstation op circa 650 meter afstand en is voor dit plan niet relevant. Verder zijn er geen relevante risicobronnen aanwezig.

In de afbeelding hierna is een uitsnede van de professionele risicokaart weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede risicokaart d.d. 19 mei 2017

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook de ruimtelijke ontwikkeling maakt de realisatie van een risicobron niet mogelijk.

Plaatsgebonden risico

De inrichtingen BASF en Bosma Transport vallen onder het BRZO'15. Dit houdt in dat hierdoor het Bevi op deze inrichtingen van toepassing is en dat het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

Het plangebied ligt buiten de contouren van het plaatsgebonden risico van beide bedrijven. Het plan voldoet hiermee aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

Groepsrisico

Daarnaast moet in het bestemmingsplan het groepsrisico worden verantwoord dat wordt veroorzaakt door de BRZO-inrichting Bosma Transport. De verantwoording van het GR vindt plaats binnen het invloedsgebied van deze risicobron die onder het Bevi valt.

Het plangebied ligt op circa 3,5 km vanaf Bosma Transport en op circa 2,8 km vanaf de grens van de inrichting BASF en op circa 3,2 km vanaf de installatie die maatgevend is voor het invloedsgebied. Het plangebied ligt hiermee dus aan de rand van het invloedsgebied van Bosma Transport en buiten het invloedsgebied van BASF. De ruimtelijke ontwikkeling is met Safeti-NL doorerekend en levert geen wijziging van het groepsrisico op.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is rekening gehouden met een toename van 160 personen in de nachtperiode en 80 in de dagperiode. Deze populatie is opgebouwd door het aantal van 65 woningen met 2,4 personen per woning.

Verantwoording GR

Het GR gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk.

Naast de numerieke waarde van het GR, zoals de ligging van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, dient ter beoordeling van het GR en de verantwoording daarvan (conform artikel 13, lid 1 van het Bevi) ook te worden gekeken naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risico reducerende maatregelen. De betreffende onderdelen komen onder het kopje “Advies Brandweer Fryslân” aan de orde.

Ligging GR ten opzichte van oriëntatiewaarde

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR.

Wel bestaat voor het bevoegd gezag bij het vaststellen van ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is van toepassing op ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied in de gevallen dat het Bevi dat voorschrijft.

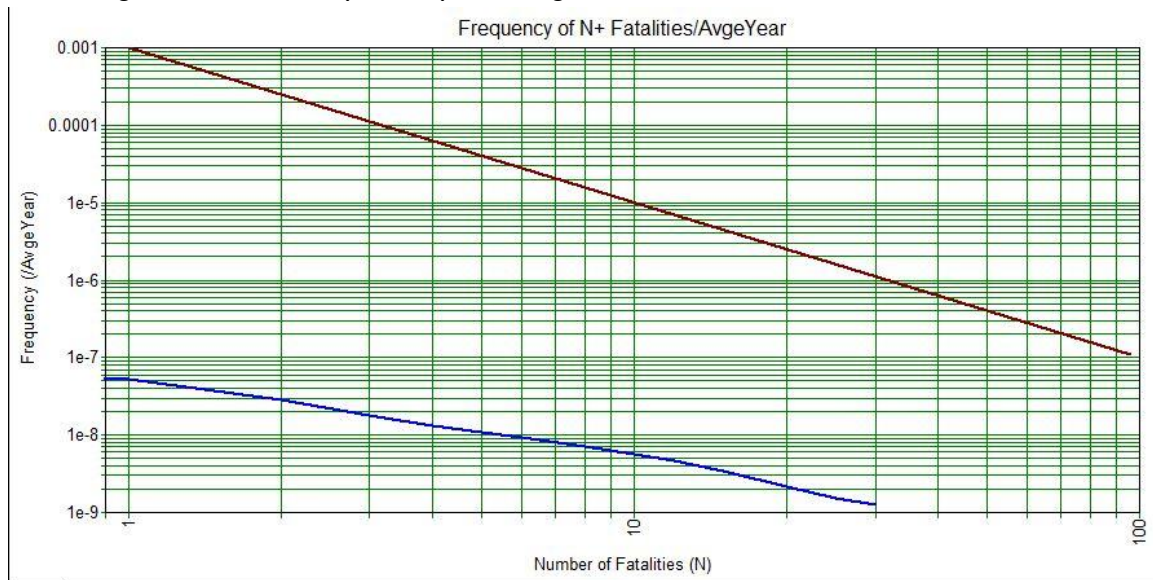
Verandering GR

De populatie ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling levert geen rekenkundig toename op. De afstand tussen risicobron en plangebied is daarvoor te groot en bedraagt circa 3,5 km en de grootte van de populatie is ten opzichte van de totale binnen het invloedsgebied aanwezige populatie te verwaarlozen.

In het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als schoollocatie voor jongeren ouder dan 12 jaar. Deze locatie is thans aanwezig met een capaciteit van maximaal 500 leerlingen (Bron ISOR). Door de nieuwe ontwikkeling waarbij de school wordt gesloopt en daarvoor woonbestemmingen in de plaats komen neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied af.

Het maximaal berekende aantal slachtoffers bedraagt 30, in de huidige als in de nieuwe situatie.

De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. De hoogte van het GR binnen het invloedsgebied van 4 km (Bosma) bedraagt circa 0,1 % van de oriëntatiewaarde.



Figuur 3. Groepsrisico Bosma Transport

Er zijn geen redenen aanwezig om maatregelen te treffen die leiden tot een lager groepsrisico. Aan de bron zijn veiligheidsmaatregelen getroffen die in de omgevingsvergunning van de inrichtingen zijn vastgelegd. Tevens beschikken beide BRZO-inrichtingen elk over een veiligheidsbeheersysteem.

De hoogte en de verandering van het groepsrisico vormen geen belemmering om het plan vast te kunnen stellen.

Advies Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft middels haar brief van 10 april 2017 zich uitgelaten over de aspecten bestrijding en beperking van rampen, bereikbaarheid en zelfredzaamheid van personen, zodat een volledige verantwoording van het GR kan plaatsvinden.

Bestrijding en beperking van rampen en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid van een (dreigende) calamiteit vallen alle maatregelen die invloed hebben op de bestrijdbaarheid van een calamiteit ten gevolge van een risicovolle activiteit.

De zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden).

De brandweer Fryslân adviseert het volgende:

- Een centraal punt te realiseren (per gebouw) om de automatische ventilatie uit te kunnen schakelen.

- Te voorzien in een dekkend brandkranen netwerk zodat zich brandkranen op maximaal 40 meter van de geplande gebouwen bevinden.
- Brandweer Fryslân te betrekken bij de verdere ontwikkeling van dit plan.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling / tijdsaspect

Het bestemmingsplan ziet op herontwikkeling van gronden in de kern Heerenveen waarop voorheen een sportcomplex gevestigd was en nu nog twee te slopen scholen. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied te herontwikkelen, zodat sprake is van efficiënt grondgebruik binnen de kern en wordt voorkomen dat onnodig groene ruimte wordt gebruikt voor stedelijke ontwikkeling. De reden de ontwikkeling nu te realiseren heeft ermee te maken dat de gronden van het sportcomplex al geruime tijd braak liggen en de scholen binnenkort aan hun functie worden onttrokken.

Conclusie

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017 bijlage 10 (brief
aan raad)

Gemeenteraad

RO/Haanstra
RO/Lenis

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
-		2	2 juni 2017

Onderwerp:
Heerenveen - Tellepark

Geachte raad,

Bij brief van 6 april 2017, nummer 17.3001507, berichtten wij u over de start van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan Heerenveen Tellepark 2017 en het voorontwerp-beeldkwaliteitsplan voor de scholenlocatie tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingastraat.

Inmiddels is de inspraaktermijn verstreken. Wij hebben de ingekomen inspraakreacties behandeld in onze vergadering en de ontwerpen van beide plannen opgesteld. Deze ontwerpen treft u als bijlagen aan bij deze brief.

De antwoordnota inspraak is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan.

De volgende procedurele stap is dat wij de ontwerp-plannen bekend maken en ter inzage leggen. Gedurende de termijn dat de plannen ter inzage liggen kunnen daaromtrent zienswijzen worden ingediend bij uw raad.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Gerrit Haanstra door te bellen naar 0513-617740.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

2017 okt 10 Collegeadvies Tellepark 2017

Agendapunt

A3

Paraaf afdelingshoofd

ds

Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)
- ☐ B-stuk (rouleren)
- ☐ K-stuk (geheim)
- ☐ Paraaf secr. A-B:
- ☐ Paraaf secr. B-A:
- ☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	—	—
Van der Laan	—	—
Siebenga	—	—
Broekhuizen	—	—
Zoetendal	—	—

Rol gemeenteraad

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
- ☒ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
- ☐ Geen rol

Archief

Datum advies 29 mei 2017
Opsteller Gerrit Haanstra
Telefoonnummer 7740
Portefeuillehouder Siebenga
Registratie 17.2000429
Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Onderwerp

Heerenveen - Tellepark 2017

Voorgesteld besluit

1. Verlaat ingediende inspraakreactie in behandeling te nemen
2. In te stemmen met antwoordnota inspraak
3. Antwoordnota inspraak toe te zenden aan insprekers
4. Overlegreacties te verwerken
5. Ontwerp-bestemmingsplan op te stellen, bekend te maken en ter inzage te leggen voor zienswijzen
6. Ontwerp- beeldkwaliteitsplan op te stellen, bekend te maken en ter inzage te leggen voor zienswijzen
7. Groepsrisico externe veiligheid verantwoord te achten
8. Gemeenteraad te informeren

Samenvatting

Burgemeester en wethouders hebben inspraak gegeven op het bestemmingsplan Tellepark 2017 en op het beeldkwaliteitplan voor de Herontwikkeling scholenlocatie tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak een antwoordnota opgesteld. In de antwoordnota blijven beide plannen in stand, maar er worden wel een aantal tegemoetkomingen gedaan aan de insprekers. Daarnaast wordt de voorgenomen onttrekking van het deel van de J.P. Engelmanstraat, gelegen tussen de C. van Scheltingaweg en de Meineszstraat, voorlopig buiten behandeling gelaten. De gemeenteraad krijgt hierover een voorstel, voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan Tellepark 2017.

Besluit College

Datum 10 oktober 2017
Besluit Conform

Motivering

1. Inleiding

Op 4 april 2017 (bijlagen 1 en 2) besloot uw college inspraak te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017 en het voorontwerp-beeldkwaliteitplan Heerenveen-Midden Tellegebied, Herontwikkeling scholenlocatie tussen Meineszstraat en Coehoorn van Scheltingaweg. Beide voorontwerpen werden bekend gemaakt op 12 april 2016 en lagen daarna vier weken ter inzage. Tijdens deze termijn kwamen twee schriftelijke inspraakreacties binnen. Daarnaast kwam één inspraakreactie binnen na de termijn.

Voorafgaand aan de inspraaktermijn werd, op 8 maart 2017, een inloopbijeenkomst gehouden in Trinitas. Tijdens deze bijeenkomst werden mondelinge reacties gegeven op de plannen voor het Tellegebied. Ook werden naar aanleiding van de bijeenkomst twee e-mailreacties ontvangen. U besloot op 4 april 2017 de reacties die tijdens en naar aanleiding van de inloopbijeenkomst binnenkwamen, mee te nemen bij de afhandeling van de inspraak.

De ingekomen schriftelijke en e-mailinspraakreacties zijn bij als bijlage 3 bij dit advies gevoegd.

Tegelijkertijd met bovenvermelde plannen lagen de ontwerp-besluiten om twee delen van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid te onttrekken ter inzage. Eén van de inspraakreacties is mede ingediend als zienswijze op één van de voorgenomen onttrekkingen. Op 17 juli 2017 besloot de gemeenteraad (bijlage 4) de onttrekking waarop de zienswijze betrekking had buiten behandeling te laten en deze mee te nemen bij de behandeling van het bestemmingsplan Tellepark 2017.

Wij hebben naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties een antwoordnota opgesteld. Hierin hebben we ook de afhandeling van de zienswijze tegen één van de onttrekkingen van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid meegenomen.

In dit advies doen wij u voorstellen over de antwoordnota inspraak en de voortzetting van de procedures.

2. Beoogd effect

- Betrekken inspraak en overleg bij de planontwikkeling.
- Formele procedures bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan starten.

3. Argumenten

3.1 *Door ziekte verlaat ingediend*

Een van de inspraakreacties kwam binnen na het verstrijken van de inspraaktermijn. De verlate indiening werd veroorzaakt door ziekte. De inspraakfase heeft een informeel karakter, waarbij termijnen minder dwingend zijn dan in een formele procedure.

3.2 *Antwoordnota inspraak gaat ervan uit dat de plannen in stand blijven, maar dat wel een aantal tegemoetkomingen wordt gedaan aan de insprekers*

In de antwoordnota inspraak (bijlage 5) wordt gemotiveerd voorgesteld:

- De openbare ruimte in de Meineszstraat te verbreden van circa 9,80 m naar circa 16,80 m, zodat ruimte ontstaat voor een verbrede groenzone.
- Het beeldkwaliteitsplan aan te passen, in die zin:

- dat de vormgeving van de nieuwbouw meer relatie krijgt met de bestaande bebouwing in de straat;
- mansardedaken en kappen doorgetrokken op de gevel mogelijk zijn, met een maximale helling van 80 graden;
- De maximale dakhelling van 80 graden te verwerken in het bestemmingsplan.
- De parkeersituatie in het plangebied na uitvoering van de plannen te monitoren.
- Bewoners en betrokkenen te betrekken bij de heroverweging van de begrenzing van het gebied betaald parkeren.
- Ladder duurzame verstedelijking aan te passen op de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, die in werking is getreden op 1 juli 2017.
- De regeling van de Le Roytuin opnemen op lijst te herziene bestemmingsplannen.

3.3 Insprekers informeren door toezending antwoordnota
Brief is als bijlage 6 bijgevoegd.

3.4 Overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing bestemmingsplan
Het voorontwerp-bestemmingsplan is voorgelegd aan GS van Fryslân, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. GS hadden geen opmerkingen. Wetterskip Fryslân stelt een verbetering van de toelichting voor en doet suggesties die vooral betrekking hebben op de uitvoering van de plannen. Deze suggesties zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer en worden door de gemeentelijke projectleider betrokken in de uitvoeringsfase.

De overlegreacties zijn als bijlage 7 bijgevoegd.

3.5 Inspraak en enkele aanpassingen verwerken en procedure starten op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
Als onderdeel van deze aanpassing wordt de onderlinge begrenzing van de bestemmingen Wonen en Verkeer-Verblijf op enkele onderdelen aangepast, zodat deze overeenstemt met de inrichtingsschets. Daarnaast wordt de onderbouwing van de zorgfunctie van Talant in de toelichting op het bestemmingsplan verbeterd.

3.6 Inspraak verwerken en procedure starten op grond van artikel 12a Woningwet juncto afdelingen 3.4 en 4.3 Algemene wet bestuursrecht

3.7 Externe veiligheid
Brandweer Fryslân bracht advies (bijlage 8) uit over het aspect externe veiligheid. Omdat het plangebied in het invloedsgebied van een risicobedrijf op bedrijventerrein Kanaal ligt, adviseert de brandweer een verantwoording groepsrisico externe veiligheid op te stellen. Hierover heeft de Fumo advies (bijlage 9) uitgebracht. De Fumo concludeert dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Verder geeft de Brandweer Fryslân het advies brandkranen in het plangebied aan te brengen. Dit wordt betrokken bij de verdere inrichtingsplannen van het gebied. Tenslotte geeft de brandweer een aantal bouwtechnische adviezen. Deze zijn doorgezet naar de projectontwikkelaar

Dit kan worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

3.8 Gemeenteraad in kennis stellen van de voortgang van de planvorming
Brief is als bijlage 10 bijgevoegd.

4. Risico's of kanttekeningen

-

5. Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Antwoord van burgemeester en wethouders op de inspraak	Insprekers	Brief	Burgemeester en wethouders	Week 24/25
Er kunnen gedurende zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan worden ingediend bij de gemeenteraad	Iedereen	Bekendmaking in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Heerenveense Courant	Burgemeester en wethouders	21-06-17

Afgestemd met adviseur communicatie:

Richtsje Stornebrink

6. Financiën

Dit advies heeft geen financiële consequenties.

Afgestemd met adviseur financiën:

John van de Wiel

7. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Dit advies is afgestemd met:

- Mart Lenis (projectleider - RO)
- Paulien van der Lely (stedenbouw - RO)
- Fokko Cuperus (verkeer - IBOR)
- Bert Jan Koehoorn (externe veiligheid – Vergunningen)
- Floor Driessen (speelbeleid IBOR).

8. Overdragen bevoegdheid

☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester

De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.

Bijlagen

1. B&w besluit 04-04-17 over bestemmingsplan
2. B&w besluit 04-04-17 over beeldkwaliteitsplan
3. Inspraakreacties
4. Raadsbesluit 17-07-17 over onttrekking J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid
5. Antwoordnota inspraak
6. Brief aan insprekers
7. Overlegreacties
8. Advies Brandweer Fryslân
9. Advies Fumo
10. Brief aan de gemeenteraad

2017 okt 24 getekende koop-realiseatieovereenkomst apptoren
met parkeerplaatsen grondoverdracht

K O O P - / R E A L I S A T I E O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

A. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, gevestigd te (8441 ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2017, hierna te noemen: "**De Gemeente**",

en

B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zwanenburg Projecten B.V.**, gevestigd te (8441 GD) Heerenveen aan het adres Nieuwstraat 28, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. Zwanenburg in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap E. Zwanenburg Holding B.V., zijnde enig bestuurder van Zwanenburg Projecten B.V., hierna te noemen: "**Zwanenburg**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

overwegen als volgt:

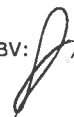
- dat de Gemeente en Zwanenburg d.d. 8 oktober 2015 een intentieovereenkomst hebben gesloten waarin overeengekomen werd om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren teneinde te komen tot een integrale herontwikkeling van het voormalige 'Telle' terrein;
- dat na diverse ontwerp sessies en overleggen tussen Partijen overeenstemming is bereikt over de basis voor de stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling van het Plangebied welke gehanteerd kan worden voor verdere uitwerking en daarnaast hebben vastgesteld dat het gewenste plan financieel haalbaar;
- dat Partijen er naar streven het Plangebied integraal te ontwikkelen middels een aantal deelprojecten waarvan de volgende concreet is en weergegeven op de kaart in **bijlage 1** en welke de realisatie van 9 koopappartementen betreft in de vorm van een appartemententoren alsmede 18 overdekte parkeerplaatsen;
- Partijen wensen hun afspraken omtrent het hierboven genoemde deelproject - gelegen in vlek D - vast te leggen in onderhavige Koop-/Realisatieovereenkomst.

Koop-/realisatieovereenkomst Tellegebied vlek D definitief

Akkoord Gemeente:



Akkoord Zwanenburg Projecten BV:



EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst en definities

- 1.1 Deze overeenkomst heeft ten doel het vastleggen van de afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van de op 1 maart 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Wijkvisie Heerenveen-Midden alsmede de stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling voor het Plangebied van 6 februari 2017 (**bijlage 2**).
- 1.2 Partijen verplichten zich om op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in artikel 1.1 en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.
- 1.3 In deze overeenkomst wordt hierna verder verstaan:

Project:	het te ontwikkelen en te realiseren deelproject van 9 koopappartementen in de vorm van een appartemententoren en 18 overdekte parkeerplaatsen;
Plangebied:	het gebied zoals aangegeven op bijlage 1 ;
Onherroepelijke omgevingsvergunning:	een afgegeven omgevingsvergunning welke niet langer vatbaar is voor beroep dan wel bezwaar.
Streefplanning:	de als bijlage 3 opgenomen planning als bedoeld in artikel 6;
Bouwrijp maken:	het aanleggen of doen aanleggen van aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteit- en drainageleidingen en/of kabels; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het eventueel kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren en de aanleg van openbare verlichting.
Woonrijp maken:	de aanleg van het openbaar gebied.



Artikel 2 Realisatie van het Project

- 2.1 Zwanenburg verplicht zich ertoe om onder eigen verantwoordelijkheid en geheel voor eigen rekening en risico het Project te realiseren.
- 2.2 Zwanenburg zal de in artikel 2.1 omschreven realiseringverplichting uitvoeren overeenkomstig:
- de voor het Project vervaardigde en door de Gemeente goedgekeurd Definitief Ontwerp;
 - de in deze overeenkomst omschreven appartementen en aantallen, parkeerplaatsen alsmede met de Gemeente overeengekomen situering;
 - een deels nog vast te stellen bestemmingsplan en de planologische afwijkingsprocedure;
 - de in artikel 1 genoemde stukken;
 - de door Partijen op te stellen Streefplanning welke als bedoeld in artikel 6 bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd; en
 - het in deze overeenkomst met bijhorende bijlagen, bepaalde.
- 2.3 Zwanenburg realiseert het Project binnen de in de Streefplanning gestelde termijnen, e.e.a. afhankelijk van goedkeuringsprocedures van Gemeenten, ruimtelijk ordeningprocedures, en is verantwoordelijk voor:
- het tijdig indienen van volledige aanvragen van de voor het Project benodigde vergunningen;
 - het vervaardigen van het Verkavelingplan;
 - het vervaardigen van het Voorlopig Ontwerp appartemententoren en parkeergarage;
 - het vervaardigen van het Definitief Ontwerp appartemententoren en parkeergarage;
 - het realiseren van het Project;
 - het inzichtelijk maken van de opbouw van de v.o.n. prijzen; en
 - het verkopen van de tot het Project behorende appartementen met bijhorende parkeerplaatsen.
- 2.4 De Gemeente is verantwoordelijk voor:
- het Bouwrijp maken van het Project;
 - het doorlopen van de benodigde planologische procedures;
 - het opstellen van het juridisch uitwerkingsplan (Wro);
 - het vervaardigen van het Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - het bouw- en woonrijp maken van het Project;
 - het toetsen van het Definitief Ontwerp aan het nog vast te stellen beeldkwaliteitplan;
- 2.5 De hoofdhoekpunten van de bebouwing zullen tijdig door of vanwege de Gemeente na overleg met Zwanenburg worden uitgezet. De feitelijke ingebruikname van het terrein door Zwanenburg zal worden voorafgegaan door het opmaken van een schouwverklaring overeenkomstig het model dat als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd.



- 2.6 Zwanenburg verplicht zich aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische procedures die door de gemeente zijn doorlopen om het project mogelijk te maken. Onder deze kosten worden tevens begrepen de uit te keren wettelijke rente op een planschadevergoeding en de kosten verband houdende met het inwinnen van advies van een onafhankelijk adviseur. De gemeente beschouwt Zwanenburg in dit verband tevens als 'andere belanghebbende' in de zin van artikel 5 van de Procedureverordening Planschadevergoedingen 2008 van de gemeente Heerenveen .

Artikel 3 Planologische procedures

- 3.1 Indien en voor zover zulks nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, zal de Gemeente medewerking verlenen aan de planologische procedures conform de Wet ruimtelijke ordening zodanig dat de door Zwanenburg in overleg met de Gemeente aan te vragen vergunningen kunnen worden verleend en de werkzaamheden in het plan en deze overeenkomst voorzien geregeld voortgang kunnen vinden.
- 3.2 De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op de daartoe vereiste planologische procedures met voortvarendheid in werking te stellen en zoveel mogelijk te bevorderen dat deze planologische procedures binnen een redelijke termijn kunnen worden afgerond.
- 3.3 Indien bij de in de artikelen 3.1 en 3.2 bedoelde RO-procedures of (bouw)vergunningsprocedures vertragingen optreden, bijvoorbeeld door onthouding van goedkeuring aan deze plannen of tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen Partijen in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring alsnog wordt verkregen. Zwanenburg erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Zwanenburg c.q. met haar verbonden Partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Project. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard en/of extreme wijziging van marktomstandigheden, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de bijlagen daarbij vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van Partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische eisen door de Gemeente na voorafgaand overleg met Zwanenburg in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Zwanenburg.



- 3.4 Ingeval bezwaar- en/of beroepsschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, zal de Gemeente Zwanenburg daarvan direct in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Streefplanning, zoals omschreven in artikel 6 van deze overeenkomst, dienovereenkomstig worden aangepast. De niet-tijdige verlening van - resp. het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen geeft op zich geen van Partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 7.2 van deze overeenkomst.

Artikel 4 Verkoop grond

- 4.1 a. De Gemeente verkoopt hierbij met inachtneming van deze overeenkomst aan Zwanenburg, die van de Gemeente koopt een perceel Bouwrijpe grond ter grootte van ca. 1.400 m² zoals bij benadering aangegeven op tekeningnummer 2017-1-43 (**bijlage 5**) ten behoeve van de realisatie van 9 verkoopappartementen en 18 overdekte parkeerplaatsen voor een koopsom van € 315.000,- exclusief omzetbelasting.
- b. Betaling van de onder lid a genoemde koopsom vindt plaats op het moment van de eigendomsoverdracht. De eigendomsoverdracht van het perceel vindt plaats nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Project is verleend, maar vóór de start van de bouwwerkzaamheden en uiterlijk op 1 juli 2019.
- c. In geval van een gehele of gedeeltelijke te late betaling van de totale koopsom is Zwanenburg tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling een boeterente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het niet betaalde bedrag.
- d. Indien de v.o.n. prijzen voor appartementen (met uitzondering van het penthouse) hoger zijn dan € 400.000,- exclusief overdrachtsbelasting, zal de koopsom op basis van een grondquote van 10%, evenredig worden verhoogd. Hiertoe zal door Zwanenburg, voor de juridische levering van de grond, een overzicht van de definitieve v.o.n. prijzen aan de Gemeente worden overhandigd. Onder 'Verkoopprijs Vrij op Naam' (v.o.n.) wordt verstaan: het totaal van de 'Investeringskosten van gebouwen' (incl. omzetbelasting) per woning zoals gedefinieerd in normblad NEN 2631, 1^e druk van maart 1979, aansluitkosten van nutsbedrijven en eventuele aan de koper/eindgebruikers in rekening te brengen bouwrente alsmede kosten voor meerwerk daarvan uitgezonderd.
- e. De exacte locatie van het op **bijlage 5** aangegeven perceel zal door partijen vóór 1 juli 2019 gezamenlijk worden vastgesteld waarna deze zullen worden aangegeven op nieuwe verkooptekeningen welke door partijen zullen worden geparafeerde en welke als bijlagen bij de onderhavige overeenkomst zullen worden gevoegd. Een wijziging van het aantal m² zal niet van invloed zijn op de koopsom.



- 4.2 De in 4.1 bedoelde eigendomsoverdracht van het perceel door Gemeente aan Zwanenburg zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:
- a. de hoofdstukken 1, 2 en 3, en de artikelen 5.2 (bebouwingsplicht), 5.18 (kwaliteit van de bebouwing) en 5.6 (aanleg parkeerplaats) van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de Gemeente Heerenveen (**bijlage 6**). In geval van strijdigheden tussen de inhoud van bedoelde voorwaarden en het bepaalde in onderhavige overeenkomst, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst;
 - b. de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een door Zwanenburg, in overleg met de Gemeente, aan te wijzen notaris;
 - c. alle kosten voor de overdracht, de levering en de kadastrale inmeting van het perceel daaronder vallende, komen voor rekening van Zwanenburg;
 - d. het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten; de Gemeente verklaart dat haar, voor zover blijkende uit de betreffende aankomsttitel(s), geen op het verkochte rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte bekend zijn;
 - e. de zakelijke lasten (waaronder ruilverkavelingrente) en belastingen van het perceel geheven wordende zijn met ingang van 1 januari volgende op de datum van overdracht van het perceel voor rekening van Zwanenburg, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;
 - f. over- of ondermaat ten opzichte van de op de door Partijen gezamenlijk vast te stellen verkooptekening aangegeven grootte van het betreffende perceel zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.
- 4.3 a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in het verkochte, is een bodemonderzoek verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de bij deze overeenkomst als **bijlage 7** bijgevoegde rapport Verkennend bodemonderzoek Tellepark te Heerenveen door Lieveense CSO met documentnummer 17F461.RAP001.WL d.d. 24-10-2017 uit welke rapport de milieuhygiënische toestand van het verkochte en het direct omringende gebied wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen het verkochte beoogde bestemmingen. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

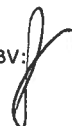


Zwanenburg verklaart kennis te hebben genomen van het bovengenoemde onderzoeksrapport.

- 4.4 a. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere bouwkundige restanten, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- b. Het verkochte zal vrij van oude kabels en leidingen, funderingsresten, puin en andere bouwkundige restanten worden opgeleverd.
- c. De afvoer van door Zwanenburg ontgraven en vrijkomende grond, geschiedt in overleg met de Gemeente.

Artikel 5 Bouwrijp maken, start bouw, aanleg openbaar gebied

- 5.1 Het in artikel 4.1 genoemde perceel zal voor de eigendomsoverdracht aan Zwanenburg en binnen de Streefplanning door of vanwege de Gemeente en voor rekening en risico van de Gemeente Bouwrijp worden gemaakt.
- 5.2 Het Bouwrijp maken van het Project en de aanleg van de verdere ontsluitingswerken alsmede het dagelijks toezicht en de directievoering daarover, geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente. Het aanleggen van leidingnetten voor nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie en het plaatsen van trafo- en regelstations zal door de Gemeente zodanig gecoördineerd worden dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn en zal daartoe al het noodzakelijke overleg voeren. Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken aansluitingen – een en ander conform de in Friesland te doen gebruikelijke tarieven - komen voor zover betreffende het Project voor rekening van Zwanenburg.
- 5.3 Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken huisaansluitingen – een en ander conform de in Friesland te doen gebruikelijke tarieven - komen voor zover betreffende de tot het Project behorende woningen voor rekening van Zwanenburg.
- 5.4 De in artikel 5.2 bedoelde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de door of vanwege de Gemeente te vervaardigen bestekken.
- 5.5 Zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk zijn geworden van de omgevingsvergunning(en) en/of de eigendomsoverdracht van het in artikel 4.1 bedoelde perceel, vangt door of vanwege Zwanenburg de start van de bouwwerkzaamheden aan.
- 5.6 a. Het woonrijp maken van het Project alsmede het dagelijks toezicht en de directievoering daarover geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente. Het woonrijp maken start zo spoedig mogelijk na realisatie



van de woningen maar wordt zoveel mogelijk afgestemd op de overige nog resterende werkzaamheden in het Plangebied. De start van de werkzaamheden ten behoeve van woonrijp maken vindt plaats in overleg met Zwanenburg.

- b. Het DO woonomgeving Tellegebied wordt in overleg met Zwanenburg in die zin aangepast dat het aansluit bij het bouwplan voor de appartementen.

5.7 De routing van het bouwverkeer zal door de Gemeente worden aangegeven.

Artikel 6 Streefplanning en organisatie

- 6.1 Ten behoeve van de in het Project te realiseren bestemmingen en overige werken en werkzaamheden zullen Partijen, ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden gezamenlijk een Streefplanning opstellen. De Streefplanning zal gerelateerd zijn aan het tijdstip c.q. de tijdstippen, waarop de benodigde omgevingsvergunning(en) naar verwachting onherroepelijk is c.q. zijn en waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. Deze Streefplanning wordt door Partijen opgevat als een inspanningsverplichting. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Streefplanning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Streefplanning te waarborgen.
- 6.2 Voorts zullen partijen, indien een van hen dit verlangt, zo spoedig mogelijk na de verlening van de benodigde vergunning(en) een gedetailleerd tijdschema vaststellen, waarin mede aan te geven de tijdstippen waarop respectievelijk de termijnen waarbinnen de openbare nutsbedrijven de door hen uit te voeren werken en werkzaamheden zullen verrichten, een en ander om te voorkomen dat de (bouw)werkzaamheden, het Bouwrijp en woonrijp maken en de overige werkzaamheden elkaar zouden kunnen belemmeren.
- 6.3 Er is door Partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 7 Aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

- 7.1 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst en of tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst mogelijk moet zijn, maar deze is beperkt tot de in de navolgende bepalingen 7.2 en 7.3 genoemde gevallen.



- 7.2 Partijen zullen trachten middels onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat:
- a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3.4 van deze overeenkomst;
 - b. zich een extreme wijziging van omstandigheden (waaronder extreme wijziging van marktomstandigheden) voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - c. de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van de deelplannen of essentiële onderdelen daarvan.
- 7.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat Zwanenburg haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval hij een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop hij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Zwanenburg op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal Zwanenburg geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 8 Overleg en geschillen

- 8.1 Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 8.2 Pas na gedegen overleg conform artikel 8.1 zijn Partijen bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding, voor welk geval Partijen de President van de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden bevoegd verklaren. Partijen blijven ook bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.

Artikel 9 Overdracht contractverplichting

- 9.1 Indien en voor zover Zwanenburg haar rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, behoeft zulks de

voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente, welke instemming de Gemeente nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

- 9.2 Indien Zwanenburg handelt in strijd met voornoemde bepaling verbeurt zij een boete van € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro) en heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die redelijkerwijs nodig is om het Project te realiseren, en duurt voort totdat alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst volledig zijn uitgevoerd.
- 10.2 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 10.3 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van beide Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Tekening Plangebied VO Openbare ruimte (d.d. 06-02-2017);
 - Bijlage 2: Stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling voor het Plangebied d.d. van 06-02-2017;
 - Bijlage 3: Streefplanning
 - Bijlage 4: Model schouwverklaring;
 - Bijlage 5: Tekeningnummer 2017-1-43 (d.d. 19-09-2017);
 - Bijlage 6: Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Heerenveen;
 - Bijlage 7: Bodemonderzoeksrapport (Lievense CSO, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen, documentnummer 17F461.RAP001.WL, d.d. 24 oktober 2016);
- 10.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van - dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelf is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.
- 10.5 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.



Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

te HEERENVEEN
d.d. 28-11-2017

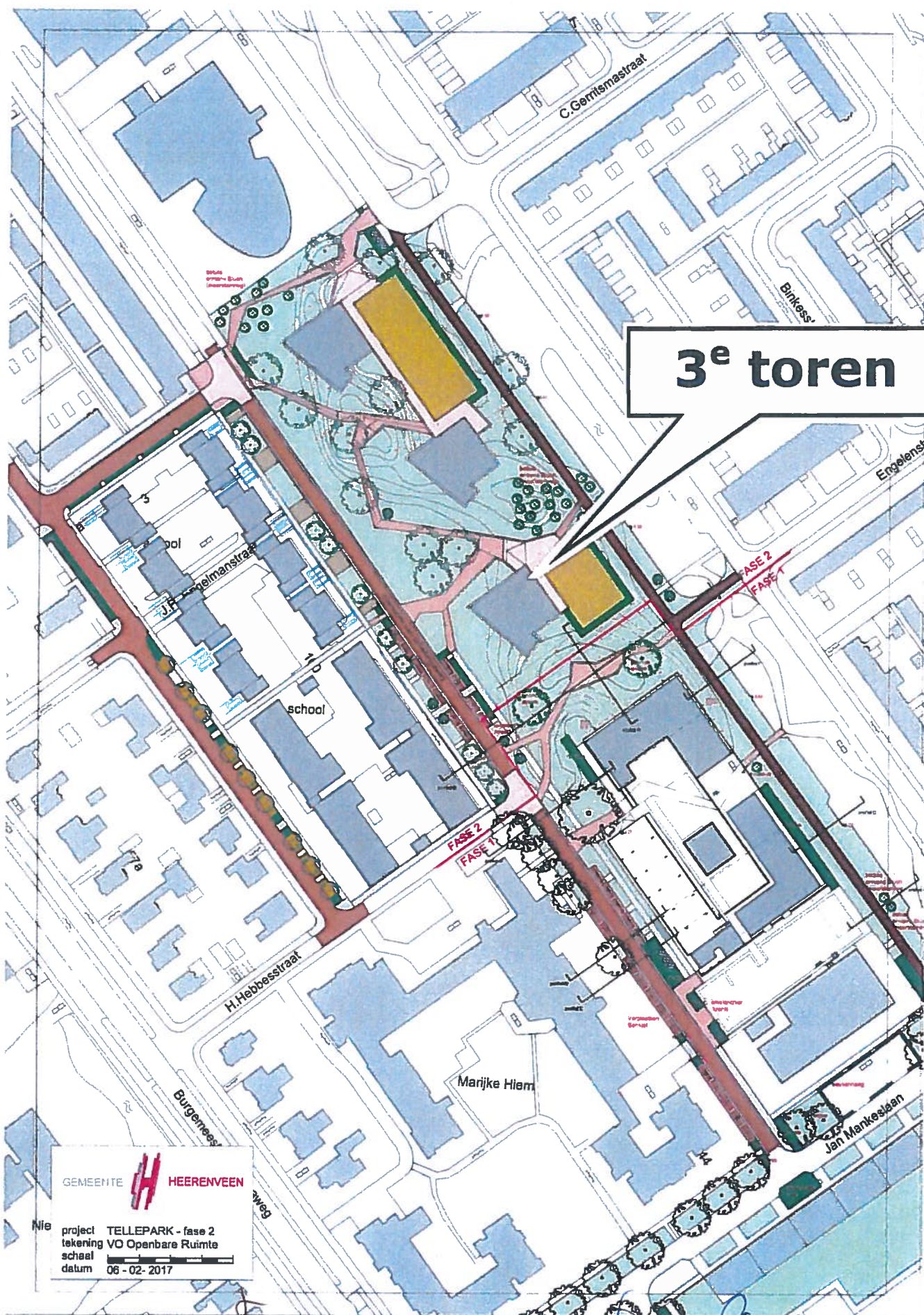
Gemeente Heerenveen

dhr. T.J. van der Zwan
burgemeester

te Heerenveen
d.d. 17-11-2017

Zwanenburg Projecten BV

dhr. E.M. Zwanenburg
bestuurder

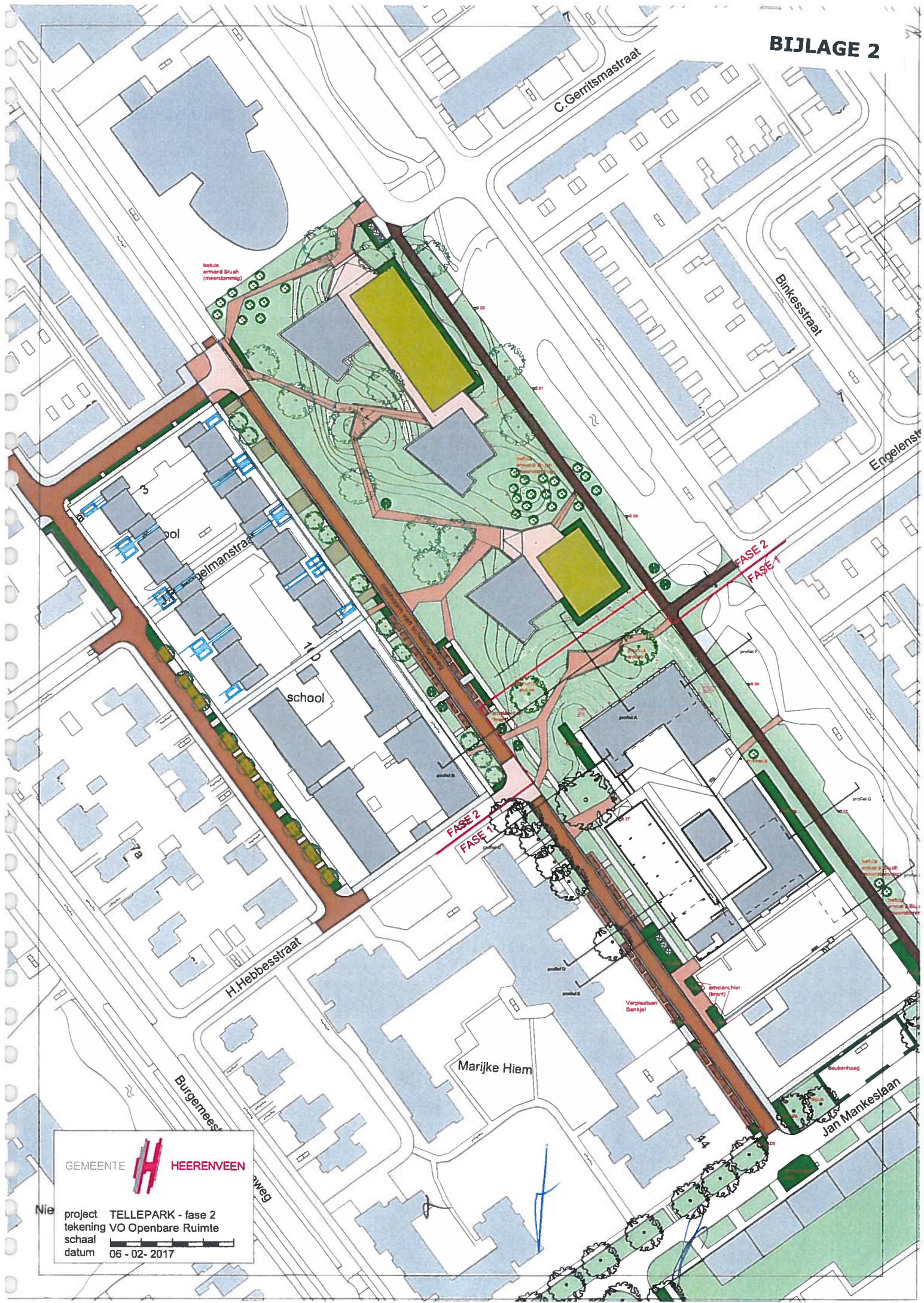


3^e toren

GEMEENTE HEERENVEEN



project TELLEPARK - fase 2
tekening VO Openbare Ruimte
schaal
datum 06-02-2017



GEMEENTE **HEERENVEEN**



project TELLEPARK - fase 2
 tekening VO Openbare Ruimte
 schaal 1:500
 datum 06 - 02 - 2017



Tellegebied e.o.

Planning

Versie 3, 04-10-17

28-09-17 aanlevering advies + reactienota inspraak voor po
 02-10-17 behandeling in po
 10-10-17 behandeling reactienota inspraak in b&w
 Opstellen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-bkp
 01-11-17 publicatie ontwerp-bestemmingsplan + ontwerp-bkp
 (zienswijzenfase)
 02-11-17 ontwerp-bestemmingsplan + ontwerp-bkp ter inzage
 14-12-17 einde zienswijzentermijn
 12-01-17 aanlevering advies vaststelling bestemmingsplan en bkp voor
 po
 16-01-18 behandeling in po
 24-01-18 behandeling advies vaststelling bestemmingsplan en bkp in
 b&w
 feb vaststelling bestemmingsplan in raadscommissie ROM
 feb/mrt vaststelling bestemmingsplan in gemeenteraad
 mrt publicatie bestemmingsplan (beroepsfase)
 april/mei einde beroepstermijn
 Onherroepelijk bestemmingsplan, behoudens beroep / schorsing

SCHOUW VERKLARING

Ondergetekenden,

*****, vertegenwoordigd door *****
hierna te noemen koper

en

De gemeente Heerenveen, vertegenwoordigd door de heer *****
hierna te noemen verkoper

overwegende

- dat verkoper voornemens is twee percelen bouwterrein genaamd *****, gelegen aan ***** te Heerenveen, ter grootte van *****m², op bijgaande tekening aangeven met *****arcering over te dragen aan koper;
- dat vooruitlopend op juridische levering de twee percelen per ***** door koper in gebruik zullen worden genomen;
- dat de percelen met ingang van de datum ***** voor rekening en risico komen van koper;

verklaren het volgende:

I. De percelen bouwterrein zijn conform onderstaande stukken aan verkoper geleverd.

- **bestektekeningen:**

- **overzicht peilhoogtes:**

- **revisie riolering:**

- **revisie bouwrijp maken:**

- **overzicht tracé- en nutsleidingen;**

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van bovenstaande stukken. .

II. Grondbalans

Een tekort aan grond na voltooiing van de bebouwing zal door koper voor eigen rekening aangevuld dienen te worden tot gewenste hoogte. Een overschot aan grond na voltooiing van de bebouwing zal door koper, om niet, dienen worden gestort op een door verkoper aan te wijzen gronddepot binnen het grondgebied *****.

III. Wegen

Koper is gerechtigd de door verkoper aangelegde bouwwegen te gebruiken. Indien noodzakelijk is koper gerechtigd de bouwwegen, in overleg met en na goedkeuring door verkoper, voor eigen rekening en risico te verbreden met de verplichtingen deze verbreding binnen één maand na oplevering van de laatste woning in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Indien koper hiertoe verzuimd is verkoper gerechtigd de verbreding van de bouwwegen in oorspronkelijke staat terug te brengen voor rekening van koper. De gemeente is aansprakelijk voor het in staat houden van de bouwwegen met uitzondering van de verbreding bouwwegen.

IV. Uitzetten

Partijen zijn gebonden aan het Uitzetprotocol van de gemeente Heerenveen welk bij partijen genoegzaam bekend is.

V. Bodem

Op onderhavig terrein is door een bodemonderzoek verricht. Resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in rapport nummer d.d. De grond wordt geschikt geacht voor door de koper beoogd gebruik. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van genoemd bodemrapport.

VI. Terrein vrij van obstakels

Het terrein is vrij van obstakels zoals funderingsresten, oude kabels en leidingen, rioleringen, boomwortels etc.

VII. Oudheidkundig onderzoek

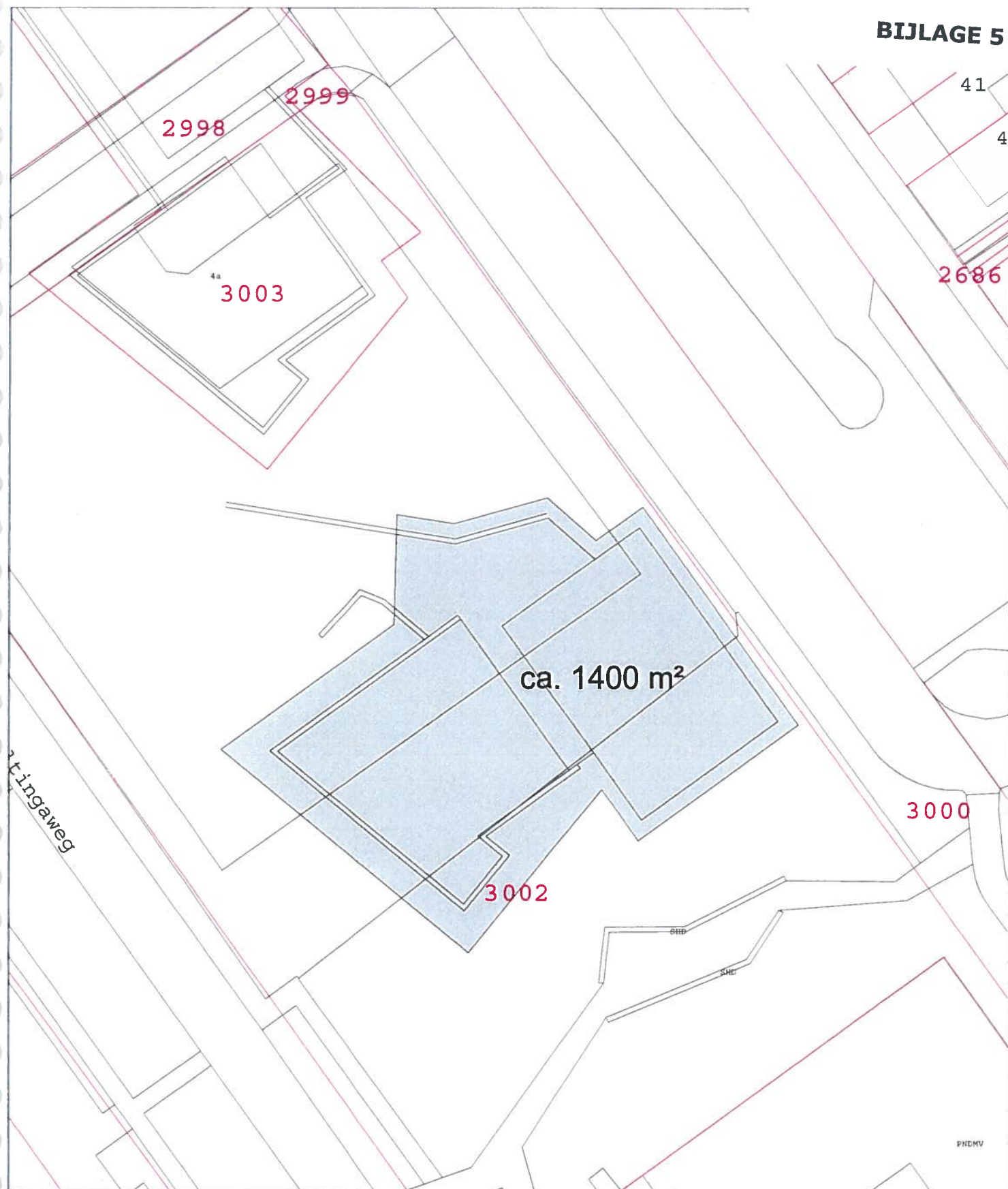
Er heeft geen oudheidkundig onderzoek plaatsgevonden. Partijen gaan er vanuit er zich geen voorwerpen in de grond bevinden als vaatwerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen, etc. welke van historisch belang kunnen zijn.

Heerenveen,2005

Gemeente Heerenveen,

de heer/mevrouw *****

de heer *****



Te verkopen aan: Zwanenburg Projecten			Nummer: 2017-1-43
			Datum: 19-09-2017
			Tekenaar: T. Huisinga
			Schaal: 1 : 500
Oppervlakte:	ca. 1400 m2		
Lokatie:	Tellegebied Heerenveen		
Kadastraal:	Heerenveen A 3002 deels		
Voor akkoord:	Paraaf:	Datum:	

**Algemene uitgiftevoorwaarden
van de gemeente Heerenveen**



INHOUD

1 Bepalingen algemeen.....	7
2 Bepalingen voor koop en erfpacht.....	9
3 Bepalingen voor koop	14
4 Bepalingen voor erfpacht.....	15
5 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden bepaald.....	26
6 Artikelsgewijze toelichting	35

Inleiding

In dit boekje vindt u de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen.

Als u een koop- of een erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk.

Bij koop is het hele hoofdstuk 1, het hele hoofdstuk 2 en het hele hoofdstuk 3 van toepassing. Bij erfpacht is dat hoofdstuk 1, 2 en 4. Daarnaast zijn er vaak nog enkele artikelen uit hoofdstuk 5 van toepassing.

Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het thuis hoort: artikel 5.4 is artikel 4 van hoofdstuk 5. Achterin het boekje vindt u een korte toelichting op de belangrijke artikelen.

In de uitgifte-overeenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De uitgifte-overeenkomst is een concept-raadsbesluit of concept besluit van Burge-meester en Wethouders met een door u te ondertekenen verklaring, waarin het contract staat omschreven, dat met u wordt gesloten. In dat uitgiftebesluit vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn: de namen van de koper of erfpachter en de verkoper of vervreemder (de gemeente), wat er verkocht wordt (of in erfpacht uitgegeven), wat de prijs is (of de canon) en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen slechts zelden voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

De uitgifte-overeenkomst is dan ook erg kort: vaak maar één velletje papier met een verklaring er achter.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het nieuwe Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen, dat vanaf 1 januari 1992 geldend recht is.

Algemene voorwaarden voor de uitgifte van registergoederen door de gemeente Heerenveen

1 Bepalingen algemeen

Artikel 1.1. Geldigheid

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Heerenveen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 13 december 1999.

Artikel 1.2. Definities

De volgende definities zijn van toepassing.

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene uitgiftevoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Heerenveen die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerenveen.

Canon: een jaarlijks terugkerende vergoeding voor het recht van erfpacht.

Erfpacht: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

Gemeente: de gemeente Heerenveen.

Gemeenteraad: de Raad van de gemeente Heerenveen.

Herzieningsperiode: de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de

2 Bepalingen voor koop en erfpacht

Artikel 2.1. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.1 tot en met 2.15 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2. Ligging en omvang

- a. De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld, worden aangegeven en op aanvraag van de wederpartij aan hem worden aangewezen.
- b. In het veld zullen de grenzen door de gemeente met buisjes (of piketten, of combinatie) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 5% van de uitgegeven oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 115,- exclusief omzetbelasting bedraagt.

Artikel 2.3. Draagkracht van de grond

Het is de wederpartij bekend dat hij zelf door middel van een sonderingonderzoek de draagkracht van de grond dient te onderzoeken. Het risico met betrekking tot de draagkracht van de grond berust volledig bij de wederpartij. Het sonderingonderzoek alsmede de aan te leggen funderingswerken zijn voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 2.4. Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het erfpachtrecht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.

de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

Artikel 2.8. Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak, wordt een in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht, dat voldoet aan de daaraan in het Bouwbesluit gestelde regels.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die niet aanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden bevinden.

Artikel 2.9. Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of voor het beoogde gebruik niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de wet Milieubeheer. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 2.10. Faillissement en beslag

- a. Ingeval de wederpartij voor de datum van het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of in geval van verlies van de rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van

Artikel 2.14. Kapverbod

Het zich eventueel op de uitgegeven onroerende zaak bevindende boombestand moet zoveel mogelijk worden gespaard.

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

Artikel 2.15. Radio- en televisie antennes

In de gemeentelijke bouwverordening is de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Artikel 2.16. Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare niet-, niet tijdige of niet behoorlijke, -nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koop- of erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
 1. in geval van verkoop 10% van de koopprijs of twee maal de jaarlijkse canon bij uitgifte in erfpacht;
dan wel
 2. 115,= voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt;
zulks ter keuze van de gemeente.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting alsnog nakoming te vorderen van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

4 Bepalingen voor erfpacht

Artikel 4.1. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 4.2 tot en met 4.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

Artikel 4.2. Aanvang en duur van de overeenkomst

Het recht van erfpacht gaat in op de datum van ondertekening van de notariële akte. Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij in de uitgifte-overeenkomst een termijn is genoemd.

Artikel 4.3 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

- a. De canon wordt bepaald op de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven wijze.
- b. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd.
De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de ingangsdatum van de overeenkomst.
- c. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 4.5 van toepassing is.
De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de uitgifte-overeenkomst een kortere periode is vastgesteld.

Artikel 4.4. Aanpassing van de canon, rentewijziging

- a. In de eerste helft van het laatste jaar van elke herzieningsperiode, wordt de canon opnieuw door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.
- b. De overeenkomstig artikel 4.3 lid a vastgestelde canon zal met een tussenperiode van telkens vijf jaar, of in het geval van artikel 4.3 lid c de daar genoemde kortere periode, worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage -hierna te noemen 'C.B.S'- te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering.
Bij de hiervoor genoemde canon vindt de eerste aanpassing plaats vijf jaar na de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op de dag dat de canon voor het eerst verschuldigd is.

- b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.
- c. Ten behoeve van de betaling van de jaarlijkse canon wordt aan het begin van elk kalenderjaar een acceptgirokaart verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen vijf weken na ontvangst van deze acceptgirokaart, doch (ook in geval niet tijdig een acceptgirokaart is ontvangen) uiterlijk per 1 maart van het jaar waarover de canon moet worden betaald.
Bij betaling na 1 maart is over de periode vanaf 1 maart tot aan de dag van betaling de wettelijke rente verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.

Artikel 4.7. Vrijwaring door de erfpachter

- a. De erfpachter is verplicht al die maatregelen te nemen die redelijkerwijs genomen kunnen worden om verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak te voorkomen. Erfpachter is aansprakelijk voor de kosten van sanering van verontreiniging waarvan door de rechter of in arbitrage is vastgesteld, mede aan de hand van het bij de uitgifte overeenkomstig artikel 2.8 vervaardigde milieukundige onderzoek, dat redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat die zich bij het begin van de erfpacht niet in de bodem bevond.
De gemeente is bevoegd om in dat geval ook andere werkelijk geleden of te lijden schade ter zake van de verontreiniging dan die van sanering in rechte van de erfpachter te vorderen.
- b. Indien naar redelijkheid en billijkheid komt vast te staan, dat de verontreiniging weliswaar na de uitgifte is ontstaan, maar niet door of namens de erfpachter of een zakelijk of persoonlijk gerechtigde op de onroerende zaak is veroorzaakt of voorkomen had kunnen worden, zullen partijen de rechter of via arbitrage verzoeken een verdeling van de ter zake ontstane kosten tussen hen vast te stellen en zijn partijen verplicht elkaar in alle opzichten en met alle middelen bij te staan, om de kosten op de veroorzaker(s) te verhalen.
- c. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat door het gebruik door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zijn of worden gebouwd.

Artikel 4.10. Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in artikel 4.9 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen.
Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen. Alle bijzondere lasten en herstellingen zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat Burgemeester en Wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht alle gebouwde en te bouwen opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen op aanvraag van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 4.5.

Artikel 4.11. Overdracht, overgang en ondererfpacht

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- b. De erfpachter is tevens verplicht de overdracht of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a uiterlijk op de dag van overdracht of vestiging schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het erfpachtrecht en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
- c. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen vijf weken na ontvangst van een daartoe strekkende aanvraag, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders een afschrift van de akte over te leggen.

Artikel 4.14. Opzegging in het algemeen belang

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- b. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste negen weken sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bedenkingen tegen het voorstel bij de Gemeenteraad inbrengen.
De Gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bedenkingen. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het erfpachtrecht, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het raadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers onder verwijzing naar het betreffende raadsbesluit.
- e. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, de onroerende zaak en de zich daarop bevindende bebouwing niet zijn ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 4.16. Herstel door de gemeente

- a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren.
Krachtens deze algemene voorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- b. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 4.17. Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

- a. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen.
Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder begrepen eventuele gebouwde opstallen, op het moment van

bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zullen in afschrift aan de betrokken (onder) erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.

- c. Indien naar het redelijk oordeel van de gemeente uit het in de leden a en b genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanering- en/of beheersmaatregel nodig is en de verontreiniging toerekenbaar is aan de (onder) erfpachter of aan een van zijn rechtsopvolgers dan zal deze jegens de gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
- d. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in lid c is de gemeente gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de (onder) erfpachter of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel de sanering- en/of de beheersmaatregelen tot uitvoering te brengen. De resultaten van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken (onder) erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
- e. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de (onder) erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.

- f. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en Wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid e, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 5.3. Bebouwing bij erfpacht

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de erfpachtaakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploot na ingebrekestelling en verloop van een redelijke termijn. Deze opzegging geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- d. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 1 x de jaarlijkse canon.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en Wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid d, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

6 Artikelsgewijze toelichting

In het navolgende wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Alleen artikelen die voor zich spreken zijn niet voorzien van een toelichting.

Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat er met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met de mensen op de afdeling van wie u deze algemene voorwaarden heeft gekregen. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die gelden bij koop en erfpacht

Artikel 2.2

Nadat de gemeente het perceel heeft opgemeten, meet het kadaster het perceel op. Dat gebeurt soms pas veel later. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote afwijkingen voordoen (meer dan 5%) vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen.

Artikel 2.5

Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.

Artikel 2.7

Dit artikel regelt voor het grootste deel hoe het uitgegevene wordt afgeleverd. Bijzondere lasten en beperkingen staan in de uitgifte-overeenkomst vermeld.

Artikel 2.8

De gemeente wil alleen tot uitgifte overgaan als de grond voldoet aan de noodzakelijke milieunormen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de uitgifte een bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. U kunt dit rapport inzien indien u dat wilt.

Artikel 2.9

Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen, maar voor de datum van overdracht de grond toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de overeenkomst terug te draaien. De diepte van de vaste grond valt hier niet onder. Het is aan te bevelen vooraf te sonderen.

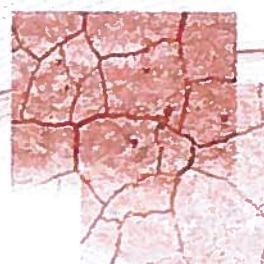
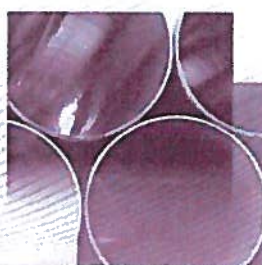
Artikel 2.12

Uit deze bepaling vloeit voort dat u het bouwperceel vanaf de datum van feitelijke ter beschikking stelling totdat u met bouwen begint, in goede staat moet onderhouden.

De bepaling attendeert u ook nader op het bestaan van de twee in de gemeente Heerenveen actief zijnde waterschappen en de provincie en op het feit, dat daaruit voor u verplichtingen kunnen voortvloeien. Daarnaast is er soms op uw terrein beschoeiing aangelegd door de gemeente. Aangezien die uw eigendom wordt, dient u die ook te onderhouden.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen

Documentnummer 17F461.RAP001.WL



Verkennd bodemonderzoek

Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen

Documentnummer: 17F461.RAP001.WL

Opdrachtgever

Gemeente Heerenveen
Postbus 15000
8440GA Heerenveen

Contactpersoon opdrachtgever

de heer P. Krikke

Contactpersoon LievenseCSO

De heer ing. J. Goudberg
Tel: 088 910 22 14
Mail: JGoudberg@LievenseCSO.com

Projectcode	17F461
Documentnummer	17F461.RAP001.WL
Versiedatum	24 oktober 2017
Status	Definitief

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusie

In opdracht van gemeente Heerenveen heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen.

De aanleiding voor dit bodemonderzoek betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht van de locatie.

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie, in verband met de voorgenomen eigendomstransactie. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het bevestigen of ontkrachten van de verdenking dat asbest in de grond aanwezig is.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is een depot aanwezig. Het depot is tijdens onderhavig onderzoek niet onderzocht.;
- tijdens het veldonderzoek zijn in de boven- en ondergrond plaatselijk bijmengingen met baksteen- en/of puin aangetroffen;
- tijdens het veldonderzoek zijn in het opgeboorde materiaal bodemvreemde materialen met puin en baksteen aangetroffen;
- analytisch is plaatselijk asbest aangetoond (35 mg/kg ds.). De gemeten waarde ligt lager dan de nader onderzoeksgrens van 50 mg/kg ds.;
- in de boven- en ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zware metalen aangetroffen. De licht verhoogde gehalten houden vermoedelijk verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen;
- in het grondwater is analytisch een sterk verhoogde concentraties nikkel en een licht verhoogde concentratie met zink en xylenen aangetroffen.

Als uitgangspunt voor het onderzoek is de hypothese 'onverdachte locatie' overeenkomstig de NEN 5740 gehanteerd. De hypothese 'onverdacht' is onjuist gebleken. In het grondwater is sprake van een sterke verontreiniging met nikkel. In de grond en het grondwater zijn verder gehalten/concentraties boven de geldende achtergrond- en/of streefwaarde aangetoond.

De aangetoonde sterke verhoogde concentratie met nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01-N heeft een natuurlijke herkomst en hoeft niet nader te worden onderzocht.

Als uitgangspunt voor het verkennend asbestonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie' overeenkomstig de NEN 5707/NEN 5897 gehanteerd. Omdat gehalten beneden de nader onderzoeksgrens zijn aangetoond, kan deze hypothese worden verworpen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond is voldoende inzichtelijk geworden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunten geen belemmeringen voor de voorgenomen eigendomsoverdracht.

6.2 Aanbevelingen

De bij eventueel grondverzet vrijkomende grond kan niet zonder meer elders worden toegepast/hergebruikt. Hiervoor zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Dit geldt ook indien in het onderzoek bodemverontreiniging niet is aangetoond.