

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - It Fean Plantsoen

Voorstel

1. Te laat ingediende zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
2. Antwoordnota zienswijzen vast te stellen.
3. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.
4. Bestemmingsplan Heerenveen - It Fean Plantsoen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.ItFeanPlantsoen-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm, aangepast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, vast te stellen.
5. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074.ItFeanPlantsoen-VG01.

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Heerenveen - It Fean Plantsoen maakt stedelijke ontwikkeling mogelijk op gronden aan de Oude Veenscheiding te Heerenveen. De gronden liggen ten noorden van het Bornego College en ten oosten van de Ds. Kingweg. Wij hebben u over de voorbereiding van dit bestemmingsplan geïnformeerd bij brieven van 21 december 2016 (nummer 16.3008480) en 1 juni 2017 (nummer 17.3002282).

- *Achtergronden*

Op 1 maart 2010 stemde u in met een gecombineerde ontwikkeling, bestaande uit:

- verplaatsing van de onderbouw van het Bornego College van de locatie Burgemeester Falkenaweg naar de locatie Ds. Kingweg;
- sloop van de gebouwen van de onderbouw van het Bornego College op de locatie Burgemeester Falkenaweg;
- gedeeltelijke sloop van de gebouwen van de voormalige locatie van het SBO onderwijs (oude ambachtschool) aan de Burgemeester Falkenaweg en hergebruik van de resterende gebouwen op deze locatie voor kantoren, horeca en appartementen;
- ontwikkeling van het woongebied Falkena Binnen;
- ontwikkeling van appartementen op de locatie Oude Veenscheiding, na 2015.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt mogelijk dat het laatste onderdeel van dit pakket in uitvoering wordt genomen.

Overwegingen

- *Beleidskader*

Op 7 maart 2010 stelde u een Nota van Uitgangspunten vast voor een integrale

herziening van het bestemmingsplan De Greiden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Greiden op 23 maart 2015 besloot u echter de gronden langs de Oude Veenscheiding niet mee te nemen, maar hiervoor een apart planologisch regiem op te stellen. De plannen voor het gebied waren op dat moment onvoldoende uitgekristalliseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt als alsnog een planologische regeling gegeven aan de gronden aan de Oude Veenscheiding.

- *Inspraak*

Het plan om het perceel in te richten met (zorg)woningen werd besproken met omwonenden, tijdens een informatiebijeenkomst op 17 januari 2017.

Het voorontwerp- bestemmingsplan lag ter inzage voor schriftelijke inspraak, van 12 januari tot en met 9 februari 2017. Hiervan werd vooraf mededeling gedaan in de Heerenveense Courant. Burgemeester en wethouders ontvingen 11 inspraakreacties. Naar aanleiding hiervan stelden zij een antwoordnota op, die bij brief van 9 maart 2017 werd toegezonden aan de insprekers. De antwoordnota is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan.

- *Ontwerp-bestemmingsplan (inhoudelijk)*

Het ontwerp-bestemmingsplan plan is gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp, met drie verschillende "woonvelden". Het betreft van zuidwest naar noordoost:

1. een appartementengebouw van zes bouwlagen (maximaal 22 appartementen), met op de begane grond maatschappelijke voorzieningen;
2. een wooncentrum bedoeld voor begeleid wonen van dementerende ouderen en een bijbehorend aanbod aan zorg (28 eenheden);
3. 12 levensloopbestendige woningen, die ook mogen worden gebruikt voor zorgvoorzieningen (dubbelbestemming).

De wateropgave die voortvloeit uit de watertoets¹, minimaal 524 m² extra wateroppervlak, wordt gerealiseerd door een verbreding van de spoorstoot en de aanleg van een vijver.

- *Zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan lag, met ingang van 8 juni 2017, gedurende zes weken ter inzage. Tijdens de inzagetermijn konden zienswijzen omtrent het bestemmingsplan worden ingediend bij uw raad. Er kwam drie zienswijzen binnen.

Na een gebleken redactionele fout in de kennisgeving in de Staatscourant, werd het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw bekend gemaakt op 8 november 2017 en lag daarna nogmaals zes weken ter inzage. Naar aanleiding van deze bekendmaking kwam één zienswijze binnen. De zienswijze is gedateerd 21 december 2017 en werd op die datum ook als ingekomen geregistreerd. Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.16 Algemene wet bestuursrecht duurt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen omtrent een ontwerp-bestemmingsplan zes weken. De kennisgeving van de tweede inzagetermijn werd geplaatst op 8 november 2017. De tweede inzagetermijn ving aan op 9 november 2017 en duurde tot en met 20 december 2017. De betreffende zienswijze werd ingediend na het sluiten van de tweede inzagetermijn.

Wij stellen voor de zienswijze niet ontvankelijk te verklaren en buiten behandeling te laten.

¹ De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De te realiseren wateropgave vloeit in dit geval voort uit het overleg met het Wetterskip Fryslân.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen een antwoordnota opgesteld, waarin ingegaan wordt op de ontvankelijkheid van de zienswijzen en een reactie wordt gegeven op de zienswijzen. Deze ligt voor uw raad ter inzage.

Naar aanleiding van een zienswijze is onderzoek ingesteld naar de trillingshinder vanwege het spoorverkeer. De uitkomsten zijn verwerkt in de reactienota.

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wij stellen u voor de antwoordnota zienswijzen vast te stellen.

- *Bestemmingsplan (aangepaste vaststelling)*

De ontwikkelaar Proplan Ontwikkeling heeft de afgelopen periode zijn plan en programma op enkele onderdelen bijgesteld. Hierdoor past het niet meer geheel in het bestemmingsplan dat in ontwerp ter inzage lag. De aanpassingen van plan en programma behelzen het volgende:

- Het programmaonderdeel begeleid wonen voor dementerende ouderen vervalt op de locatie It Fean Plantsoen. Hierdoor komt ruimte vrij om het aantal levensloopbestendige woningen te verhogen naar 20.
- Een deel van het programma wordt ingevuld met 18 wooneenheden voor zelfstandige bewoning met begeleiding, voor personen met een lichte beperking.
- Het architectonisch ontwerp van het appartementengebouw is aangepast in die zin dat de bergingen bij de appartementen deels op de begane grond in het gebouw en deels uitgebouwd worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen 23 appartementen worden gerealiseerd in plaats van 22.
- De wateropgave, voortvloeiend uit de watertoets wordt gerealiseerd door de aanleg van de scheidingssloot op aangrenzende gronden van het Bornego College. Proplan Ontwikkeling is dit overeengekomen met het Bornego College.

Het inrichtingsplan van Proplan waarop de voorgaande aanpassingen zijn verwerkt, ligt voor u ter inzage.

Deze aanpassingen passen deels niet in het ontwerp-bestemmingsplan:

- In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat het aantal (levensloopbestendige) woningen 12 mag bedragen. Om 20 woningen toe te laten is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, in die zin dat het bestemmingsvlak voor Wonen groter wordt en het toegestane aantal woningen wordt vergroot naar 20 woningen.
- De omvang van de voor zorgwoningen aan gewezen gronden neemt af, met dezelfde oppervlakte dat het wonen toeneemt. Hiertoe moet het bestemmingsvlak voor Wonen-Wooncentrum, waarin de zorgfunctie wordt opgenomen, worden verkleind.
- In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat het aantal wooneenheden in het appartementengebouw ten hoogste 22 mag bedragen. Om 23 wooneenheden toe te laten is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, in die zin dat het toegestane aantal wooneenheden wordt vergroot naar 23.
- In het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de uitbouw van bergingen bij het appartementengebouw. Om dit mogelijk te maken is een aanpassing nodig waarbij een bijgebouwengebied wordt aangegeven op de verbeelding (plankaart) en een regeling voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) in de regels van de bestemming Wonen-Woongebouw.
- De wateropgave wordt gerealiseerd op gronden buiten het plangebied. Deze gronden liggen in het bestemmingsplan Heerenveen – De Greiden. Ze hebben de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is water toegestaan.

Doordat de spoorloot niet verbreed hoeft te worden vanwege de wateropgave, kan de bestemming Water aan de oostkant van het plangebied vervallen en worden aangepast naar Groen.

Motivering

De wijzigingen hebben voor het te realiseren fysieke bouwvolume vrijwel geen gevolgen. De toegestane bouwoppervlaktes en bouwhoogtes veranderen niet ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, behoudens ruimte voor de uitbouw van bijgebouwen bij het appartementengebouw. Dit laatste gaat om een relatief geringe oppervlakte, met een goothoogte van maximaal 3,50 m.

Door de aanpassingen neemt het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd toe van 32 woningen naar 43 woningen. In het woningbouwprogramma voor periode 2014-2019 wordt evenwel rekening gehouden met de bouw van 80 appartementen in het plangebied.

Doordat extra woningen mogelijk worden gemaakt, neemt het benodigd aantal parkeerplaatsen toe van 51 naar 58. Deze extra parkeerplaatsen kunnen worden opgenomen in het plangebied. Proplan Ontwikkeling heeft dit verwerkt op het herzien inrichtingsplan. De toe te voegen parkeerplaatsen passen in de voor de desbetreffende gronden aangewezen bestemmingen.

Wij stellen voor het bestemmingsplan op deze onderdelen aangepast vast te stellen.

Een gedetailleerd overzicht van de exacte wijzigingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in het (ontwerp-)raadsbesluit.

Wij passen de toelichting op het bestemmingsplan aan naar aanleiding van de bij vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen aanpassingen.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het uitgangspunt dat de gronden langs de Oude Veenscheiding worden ingevuld met stedelijke functies. Verder worden de afspraken voor integrale stedelijke herstructurering van 1 maart 2010 nagekomen.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn particulier eigendom. Bij particuliere ontwikkelingen kunnen de gemeentelijke kosten op twee manieren worden verhaald: een anterieure overeenkomst of een grondexploitatieplan.

Wij hebben met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zijn wij overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. Wij stellen uw raad daarom voor geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Vervolgaanpak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt, samen met het vaststellingsbesluit, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze indienden en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een

zienswijze in te dienen, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen de aanpassingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan vormt na inwerkingtreding het toetsingskader voor omgevingsvergunningen en de feitelijke inrichting van het plangebied.

Communicatie

Personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend wordt persoonlijk van het besluit op de hoogte gesteld.

Relevante informatie

- Zienswijzen
- Antwoordnota zienswijzen
- Inrichtingsplan
- Ontwerp-bestemmingsplan

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

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - It Fean Plantsoen

De raad van de gemeente Heerenveen;

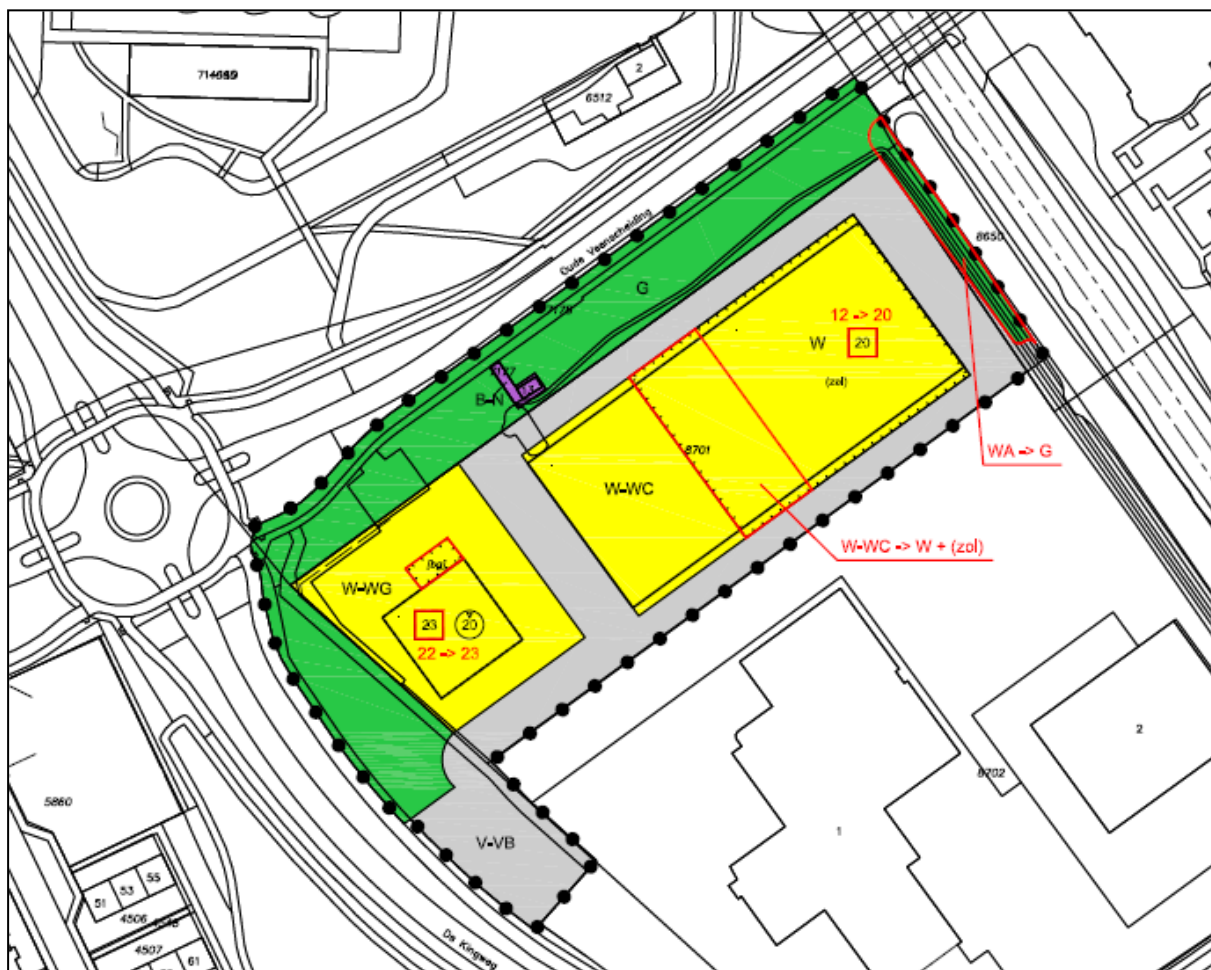
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het wenselijk is de gronden aan de Oude Veenscheiding te Heerenveen, ten noorden van het Bornego College en ten oosten van de Ds. Kingweg, te ontwikkelen voor wonen en zorg;

Besluit

1. de te laat ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Heerenveen - It Fean Plantsoen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.ItFeanPlantsoen-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van de Wet ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm, aangepast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, vast te stellen, met verwerking van de volgende aanpassingen:
 - a. verbeelding (plankaart):
 - aan de bestemming Wonen – Woongebouw toe te voegen een vlak met de aanduiding “bijgebouwen”;
 - het maximum aantal wooneenheden in de bestemmingsvlak Wonen – Woongebouw te verhogen van 22 naar 23;
 - het bestemmingsvlak Wonen en de daarop aangegeven functieaanduiding “zorginstelling” te vergroten;
 - het maximum aantal wooneenheden in de bestemmingsvlak Wonen te verhogen van 12 naar 20
 - het bestemmingsvlak Wonen - Wooncentrum te verkleinen;
 - het bestemmingsvlak Water te laten vervallen en hieraan de bestemming Groen te geven;een en ander zoals met rood aangegeven op de hieronder weergegeven afbeelding;



b. Regels:

- de bestemming Water te laten vervallen;
- aan de bouwregels van de bestemming Wonen – Woongebouw toe te voegen:

"9.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
 - b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m."
- en lid 9.2.2 te vernummen naar 9.2.3.;

5. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074.ItFeenPlantsoen-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw M.A.J. Yska

de heer T.J. van der Zwan