

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Oranjewoud Wonen

Voorstel

1. Antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
2. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;
3. Bestemmingsplan Heerenveen – Oranjewoud Wonen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.OranjewoudWonen-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;
4. 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.OranjewoudWonen-VG01.

Aanleiding

De Stichting serviceappartementen Oranjewoud (hierna: *de Stichting*) heeft plannen ontwikkeld voor een nieuwe invulling van de locatie van de Oranjewoudflat aan de Amelandlaan te Heerenveen. Het concept van de Oranjewoudflat sluit niet meer aan bij de huidige (zorg)vraag. Ook de bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

De plannen gaan uit van sloop van de bestaande serviceflat, waarna op de gronden een combinatie van appartementengebouwen en grondgebonden woningen, in een parkachtige omgeving, wordt gerealiseerd. Deze herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan De Akkers / Ten Woude. Dit bestemmingsplan is toegesneden op de huidige inrichting van het gebied. Wij hebben daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt en in procedure gebracht, dat als toetsingskader kan fungeren voor de nieuwe ontwikkeling.

Overwegingen

1. Beoordeling

De appartementen en woningen worden ontwikkeld in verschillende groottes en prijsklassen. Het aanbod bestaat uit koop en huur. Gezien het aanbod, richt het concept zich primair op ouderen, maar andere groepen zijn niet uitgesloten. Er wordt een beperkt servicepakket geleverd. Zorg kan door bewoners worden ingekocht bij zorgaanbieders.

De woningen sluiten qua inrichting en faciliteiten aan bij de huidige woonwensen en trends in de zorg. Het gehele complex wordt gebouwd in samenhangende architectuur. Door de parkachtige, bosrijke sfeer op het perceel, ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu.

Het centrale voorzieningengebouw blijft staan. In het gebouw zijn gemeenschappelijke

voorzieningen en een maaltijdverstrekker gevestigd. Deze functies blijven bestaan.

Wij beoordelen de herontwikkeling positief, omdat:

- een verouderd disfunctioneel complex wordt verwijderd;
- stedelijke vernieuwing wordt gerealiseerd;
- de nieuwe inrichting van het gebied aansluit bij de huidige woonwensen van ouderen;
- het nieuwe woningaanbod aansluit bij de huidige wijze van zorgverlening;
- de nieuwe inrichting van het gebied op goede wijze wordt opgenomen in de omgeving.

2. Omgevingsfactoren

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek ingesteld naar de relevante omgevingsfactoren als verkeersgeluid, bodem, water, archeologie, ecologie en externe veiligheid. Hieruit vloeien geen belemmeringen voort voor de herontwikkeling van het gebied.

Wel zullen door de sloop van de huidige Oranjewoudflat vleermuizenverblijfplaatsen verdwijnen. Voor de sloop moet daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming zijn verkregen. De Stichting heeft een dergelijke aanvraag inmiddels ingediend. De ontheffing wordt verleend door gedeputeerde staten van Fryslân, op basis van een geaccordeerd activiteitenplan, waarin mitigerende en compenserende maatregelen voor de vleermuizen zijn opgenomen.

3. Inspraak / Participatie

De Stichting heeft gesprekken gevoerd met omwonenden over de beoogde nieuwe ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente inspraak gegeven, ingevolge de inspraak- en participatieverordening.

Naar aanleiding van de gesprekken en de inspraak zijn de plannen op onderdelen bijgesteld. Een verslag van de inspraak is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Zienswijzen

Er kwamen drie zienswijzen binnen bij de gemeenteraad met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen een antwoordnota zienswijzen opgesteld. De zienswijzen geven aanleiding tot een aangepaste vaststelling van het bestemmingsplan.

De aanpassingen betreffen:

Verbeelding (plankaart)

- Het verschuiven van het bouwvlak voor het appartementengebouw in de noordoosthoek van het plangebied, in zuidwestelijke richting, zodat een grotere afstand ontstaat ten opzichte van de tegenoverliggende woningen aan de Marktweg en de Koningin Wilhelminaweg.
- Het verschuiven van het bouwvlak ten noordwesten van Residence Heerenwoud in zuidwestelijke richting.

Regels:

- Vastleggen dat de afstand tussen het bestaande appartementengebouw Marktweg 79 en het geplande parkeerterrein bij het nabijgelegen geplande appartementengebouw ten minste 30,00 m bedraagt.

5. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten bij particuliere ontwikkelingen.

Deze kosten kunnen worden verhaald door de vaststelling van een grondexploitatieplan, waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning, of door het sluiten van de zogenaamde anterieure overeenkomst.

In voorliggende situatie is met de initiatiefnemer tijdig een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage aan de gemeentelijke kosten is geregeld.

De raad hoeft daarom geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft een toetsingskader, waarbinnen het project Oranjewoud Wonen kan worden gerealiseerd.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

-

Vervolgaanpak

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het project worden gerealiseerd.

Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op 21 februari 2018 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Hierin werd aangekondigd dat het ontwerp zes weken ter inzage lag voor zienswijzen.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Hierna bestaat, voor belanghebbenden die een zienswijze indienden en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen de bij de vaststelling in het bestemmingsplan aangebrachte aanpassingen.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Antwoordnota zienswijzen

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 - Oranjewoud Wonen

De raad van de gemeente Heerenveen;

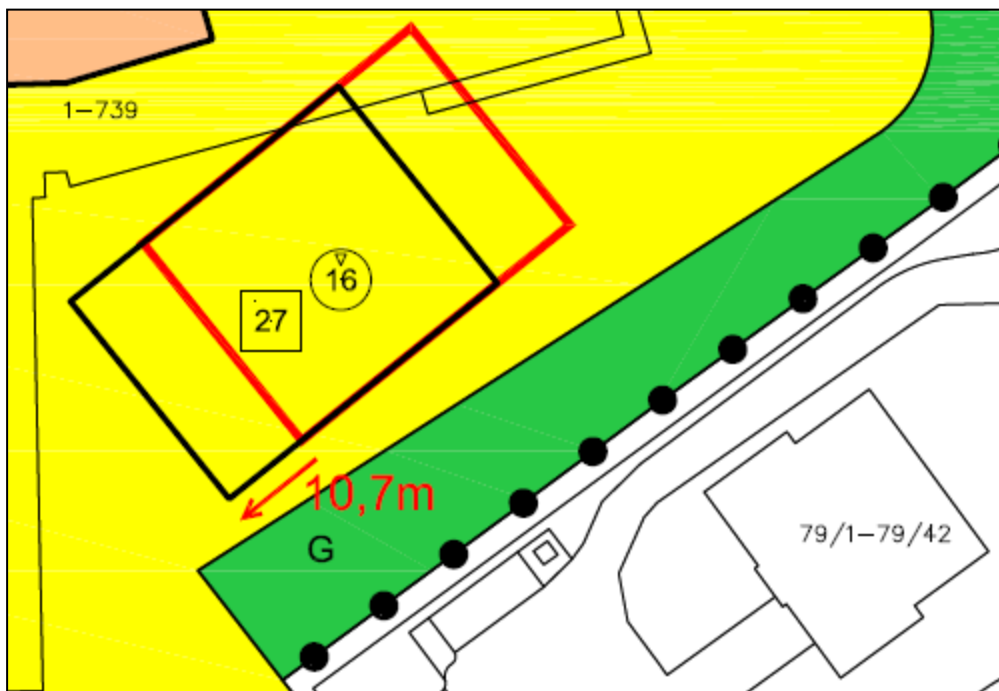
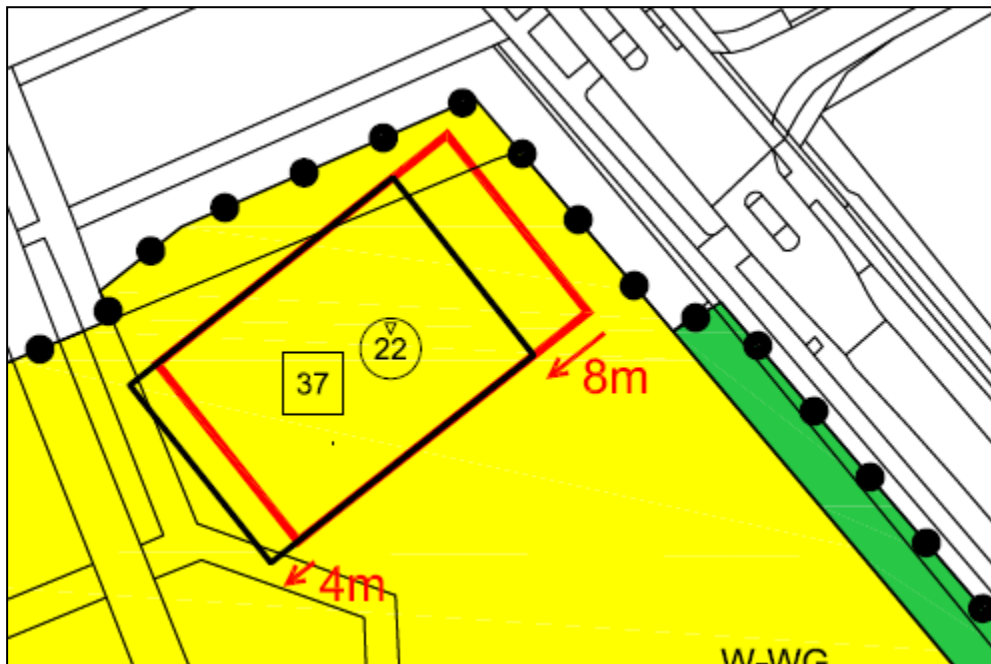
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

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

overwegende dat, het wenselijk is de locatie van de serviceflat Oranjewoud, op de hoek Amelandlaan – Marktweg te Heerenveen, te herontwikkelen naar een meer eigentijds en marktgericht concept;

Besluit

1. De antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
2. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Heerenveen – Oranjewoud Wonen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.OranjewoudWonen-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 met inachtneming van de volgende aanpassingen:
 - a. verbeelding (plankaart):
 - binnen de bestemming Wonen – Woongebouw twee bouwvlakken te verschuiven, zoals aangegeven op de hieronder weergegeven afbeeldingen, waarbij de bouwvlakken zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan in rood zijn weergegeven en de bij vaststelling vast te leggen bouwvlakken in zwart;



b. Regels:

- In de bestemming Wonen – Woongebouw (artikel 6) aan lid 6.1.f. toe te voegen: "met dien verstande dat de afstand van parkeervoorzieningen tot het woongebouw Marktweg 79 ten minste 30,00 m bedraagt";

4. 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.OranjewoudWonen-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