



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF12.20015 **Datum:** 17 januari 2012
Agendapunt: 9

Portefeuillehouder: de heer S. Siebenga **Behandelend ambtenaar:** de heer S.A. Doelman

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Heerenveen-Tellepark"

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Heerenveen-Tellepark" vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNHVTellepark-VG01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan (GML:NL.IMRO.0074.BPNHVTellepark-OW01)
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 3. Het beeldkwaliteitsplan "Heerenveen-Midden, deelgebied Tellepark" vast te stellen en dit op te nemen in de Welstandsnota Heerenveen;
 4. De inspecteur van VROM en Gedeputeerde Staten van Fryslân verzoeken om een versnelde reactie ingevolge artikel 3.8 lid 4 Wro, op het besluit tot gewijzigde vaststelling;
 5. de uitvoering van punt 4. op te dragen aan burgemeester en wethouders.
-

Overwegingen

I. Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan "Heerenveen-Tellepark" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan "Heerenveen-Midden, deelgebied Tellepark" ter vaststelling aan. Deze beide documenten hebben betrekking op het gedeelte van de wijk Heerenveen-Midden waar voorheen sportcomplex De Telle was gevestigd en zijn opgesteld met het oog op de herinrichting van dit gebied. Voor deze herinvulling heeft u op 1 maart 2010 met de vaststelling van de wijkvisie voor Heerenveen-Midden de uitgangspunten vastgesteld.

II. Het bestemmingsplan op hoofdlijnen

Het bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Heerenveen-Midden" dat door de raad is vastgesteld op 27 augustus 1990 en het vormt de planologisch-juridische basis voor de herinvulling van dit gebied.

In de (te realiseren) groenzone ten westen van de Europalaan voorziet dit bestemmingsplan in de bouw van drie woonblokken, waarbij de buitenste blokken bestemd zijn voor appartementen. Voor deze appartementen gelden de volgende bouwregels:

- Bouwhoogte max. 17 meter (noord) - 19 meter (zuid);
- Op de beide lokaties mogen in totaal niet meer dan 120 woningen (exclusief 18 zorgwoningen) worden gebouwd;

- Bij het noordelijk blok wordt rekening gehouden met half-verdiept parkeren;

Het middelste blok is bedoeld voor grondgebonden woningen. Ook dit wordt als direct recht in het bestemmingsplan opgenomen met de volgende bouwregels:

- Ten hoogste 15 woningen;
- Bouwhoogte max. 14 meter (4 bouwlagen);
- Plat dak;

De herstructurering Heerenveen-Midden voorziet daarnaast in de bouw van grondgebonden woningen tussen de Coehoorn van Scheltingastraat en de Meineszstraat. Deze worden vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de huidige functie (onderwijs) voorlopig in tact blijft. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat deze functiewijziging in een latere fase alsnog kan worden doorgevoerd. Voor deze wijzigingsbevoegdheid zijn in het plan de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- In totaal niet meer dan 27 woningen, 7 vrijstaande langs de Meineszstraat en 20 rijenwoningen langs de Van Coehoorn van Scheltingastraat;
- Bouwhoogte 7 meter voor de vrijstaande woningen aan de Meineszstraat (2 lagen met kap, dakhelling tussen 30 en 60 graden) tot 14 meter voor de woningen aan de Coehoorn van Scheltingastraat (4 lagen met platdak);

III Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Behalve een aanpassing van het bestemmingsplan is er ook een aanvulling van de welstandsnota nodig. Het bestaande gebied valt niet onder welstandstoezicht omdat het een bestaand gebied is waarin ten tijde van de vaststelling van de welstandsnota (nog) geen ontwikkelingen waren voorzien. In de welstandsnota is echter aangegeven dat wanneer in welstandsvrije gebieden (grotere) herontwikkelingen gaan plaatsvinden daarvoor (meestal) ook een stedenbouwkundige opzet zal worden gemaakt, die doorvertaling moet vinden in welstandscriteria en in de regels van een (nieuw) bestemmingsplan.

Bij deze beeldkwaliteitscriteria is uitgegaan van de volgende overwegingen:

De nieuwbouw vormt een nieuw deelgebied van Heerenveen Midden. Het heeft een eigen en gevarieerd karakter. De architectuur is eigentijds / modern, sculpturaal en ingetogen. Het is sprekend maar niet schreeuwerig en voegt zich prima als nieuwe woonbuurt in de bestaande omgeving. De openbare ruimte van het deelgebied heeft een groene uitstraling en vormt een toegevoegde waarde voor de hele wijk. Zoveel mogelijk waardevolle bestaande bomen blijven behouden. De semi openbare binnenhoven van de bouwblokken hebben een eigen karakter ten opzichte van de groene openbare ruimte waar het bouwblok in staat. De daaruit voortvloeiende criteria hebben betrekking op de plaatsing van de gebouwen (*o.a. op of binnen de rooilijn*), de hoofdvorm (*o.a. 5 tot 6 bouwlagen en een verspringende daklijn*), de aanzichten (*o.a. formele delen en entree gericht op de Coehoorn van Scheltingaweg en uitstraling gericht op de zichtlijn vanuit de H. Hebbesstraat*), de opmaak (*o.a. buitenschil materiaalgebruik: degelijk, passend in een parkachtige omgeving*) en de terreininrichting. (*o.a. voornamelijk groene inrichting, bewonersparkeren zoveel mogelijk in de binnenhoven*).

Om het voorafgaande te verheffen tot criteria waar aanvragen om een omgevingsvergunning aan kunnen worden getoetst, moeten deze door de gemeenteraad worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Wij stellen u voor om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

IV. Procedure

Met ingang van 15 november 2011 hebben wij voor een periode van zes weken een

ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren afdruk van het ontwerp-bestemmingsplan is ter inzage gelegd op zowel het gemeentehuis als in de Openbare Bibliotheek. Tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan is ook het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd.

Dit is aangekondigd op zowel de gemeentelijke website als in de Heerenveense Courant en – voor zover het het ontwerp-bestemmingsplan betreft – in de Staatscourant van 15 november 2011. Daarbij is ook mededeling gedaan van de mogelijkheid om gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kon worden ingezien, zienswijzen konden worden ingediend bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding daarvan zijn er geen zienswijzen ontvangen.

V. Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor om bij vaststelling van het bestemmingsplan enkele aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Aanpassing noordelijk bouwvlak

In het ontwerp-bestemmingsplan bedraagt de afstand tussen de onlangs uitgebreide Europalaan en het noordelijke bouwvlak in het plangebied 20 meter. Deze afstand is minder dan op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" wordt aanbevolen. Wij stellen daarom voor om de afstand te verruimen tot 30 meter. Een kortere afstand is echter niet op voorhand uitgesloten. Aan de hand van een akoestisch onderzoek kan worden bepaald of een kortere afstand aanvaardbaar is, eventueel in combinatie met bouwkundige maatregelen. Een en ander kan nader beoordeeld worden op het moment dat de bouwplannen hiervoor worden ontwikkeld. Met het oog daarop stellen wij ook voor om een afwijkingsmogelijkheid in de regels op te nemen op grond waarvan de afstand ten opzichte van de kerk tot 20 meter kan worden bekort.

Verruiming middenbouwblok

Tevens stellen wij voor om het bouwblok in het midden aan de zuidwestelijke zijde 2,5 meter te verruimen. Daarmee biedt het bestemmingsplan meer ruimte voor de gewenste stedenbouwkundige invulling van het Tellepark.

Tevens stellen wij voor om in de regels enkele juridisch-technische correcties aan te brengen. Deze zijn in het concept-besluit opgesomd.

VI. Grondexploitatiewet

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt bij ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang, waar in dit bestemmingsplan sprake van is, namelijk de bouw van een aantal nieuwe woningen. Met dit exploitatieplan kunnen de gemeentelijke kosten worden verhaald. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als in het verhaal van kosten anderszins is voorzien. In dit geval is daar sprake van, omdat de gronden waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, eigendom zijn van de gemeente. Door de opbrengst van de grondverkoop is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd. Wij stellen uw raad daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

VI Verzoek versnelde reactie van inspectie en provincie op raadsvoorstel

In ons voorstel van 11 oktober 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwburen" hebben wij aangegeven dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken ter inzage kan worden, teneinde het Rijk en de provincie de tijd te geven na te gaan of de gewijzigde vaststelling strijdig is met een nationaal of provinciaal

belang. Omdat de wijzigingen in dat bestemmingsplan geen betrekking hadden op een nationaal of provinciaal belang heeft u de beide instanties om versneld op het vastgestelde bestemmingsplan te reageren zodat dit eerder ter inzage kan worden gelegd.

Wij stellen u voor dezelfde werkwijze te hanteren ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan "Heerenveen-Tellepark". De aangebrachte wijzigingen hebben namelijk geen betrekking op een provinciaal of nationaal belang. Bovendien heeft dit als voordeel dat de voortgang van de bestemmingsplanprocedure wordt bespoedigd, zodat de bouw eerder ter hand kan worden genomen.

Vervolgproces

Voor zover u ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan overneemt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat er eerder een zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad, tenzij het beroep zich richt tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan verkrijgt rechtskracht op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een belanghebbende bij het indienen van beroep de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft gevraagd het vaststellingsbesluit te schorsen.

Millenniumparagraaf

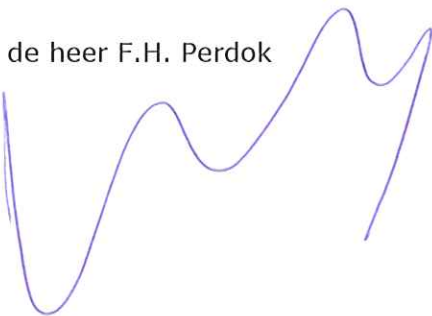
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn een doorvertaling van de vastgestelde wijkvisie en hebben geen relatie met de millenniumdoelstellingen.

Ter inzage liggende stukken:

- ontwerp-bestemmingsplan;
 - ontwerp-beeldkwaliteitsplan;
-

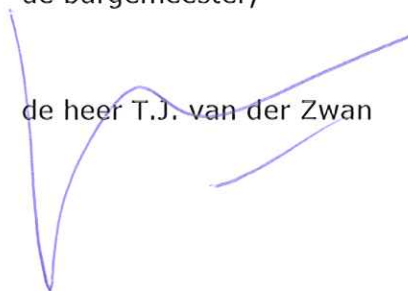
Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de heer F.H. Perdok



de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan





Gemeenteraad

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
"Heerenveen-Tellepark"
Registratienummer: GF12.20015

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2012;

overwegende dat het wenselijk is om over te gaan tot de vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan voor het Tellepark in Heerenveen ;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Heerenveen-Tellepark" vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074HVTellepark-VG01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan (GML:NL.IMRO.0074.BPNHVTellepark-OW01) met dien verstande dat daarin de wijzigingen worden aangebracht zoals deze zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Heerenveen-Midden, deelgebied Tellepark" vast te stellen en dit op te nemen in de Welstandsnota Heerenveen;
4. de inspecteur van VROM en Gedeputeerde Staten van Fryslân te verzoeken om een versnelde reactie ingevolge artikel 3.8 lid 4 Wro, op het besluit tot gewijzigde vaststelling;
5. de uitvoering van punt 4. op te dragen aan burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 maart 2012.

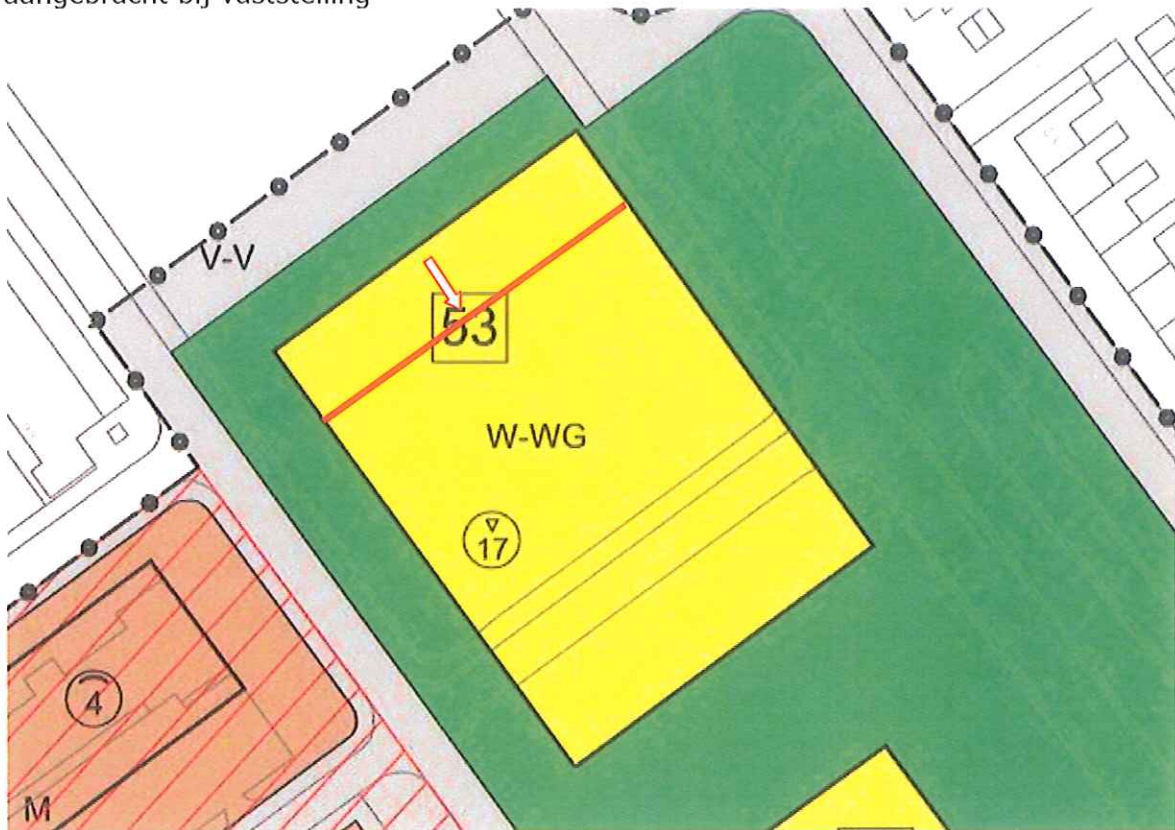
De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

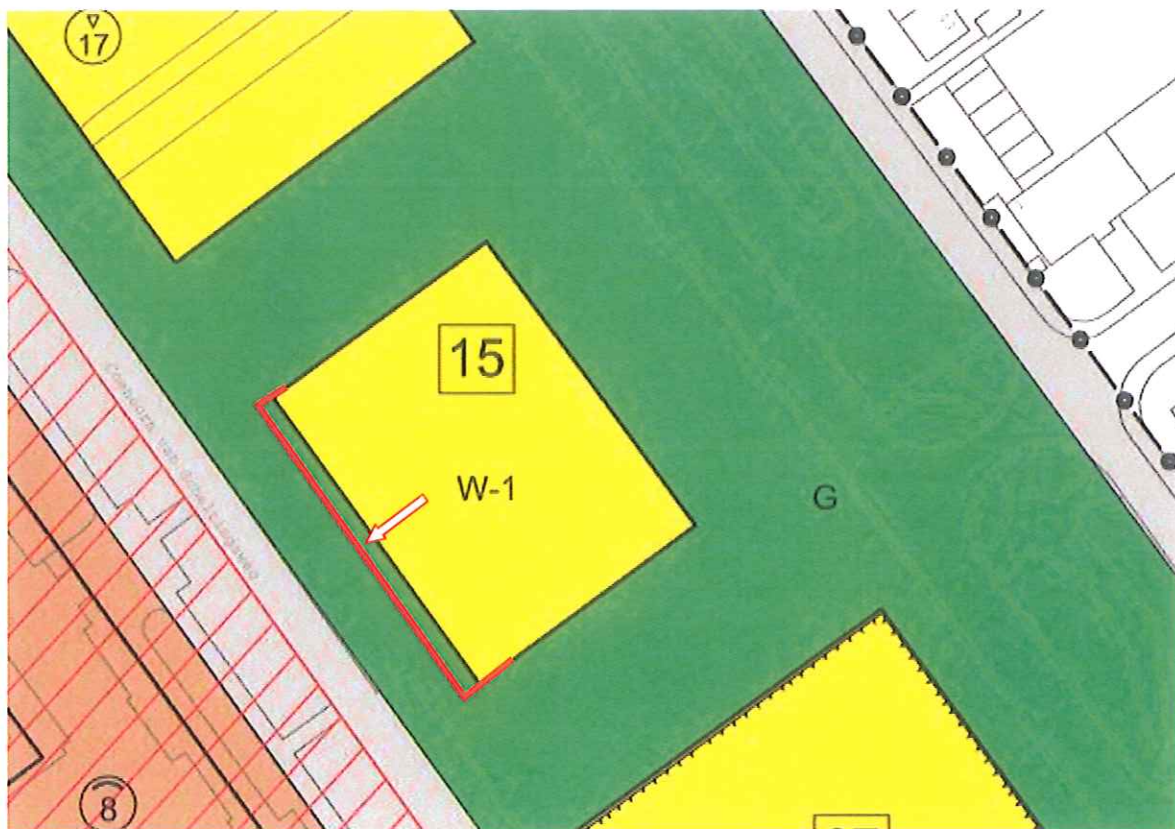
De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN "HEERENVEEN-TELLEPARK"
aangebracht bij vaststelling



De noordwestelijke grens van het bouwvlak wordt 10 meter in de aangegeven richting verschoven



Het bouwvlak wordt aan de zuidwestelijke zijde met 2,5 meter verruimd

Regels

1. In artikel 8.2.1 wordt een nieuw sub a (met vernummering van de bestaande subleden in b. en c.) ingevoegd met de volgende tekst:
 - a. een woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
2. In de aanhef van lid 8.2.3 wordt "lid 8.1 sub h" vervangen door "lid 8.1 sub j"
3. Na lid 8.3 wordt een nieuw lid 8.4 ingevoegd met de volgende tekst:

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 8.2.1 onder a en toestaan dat een woongebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd
4. In artikel 12 aanhef, 1^e regel, wordt "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan"