



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF10. 20069

Datum: 15 juni 2010

Agendapunt: 16

Portefeuillehouder:
de heer S.Siebenga

Behandelend ambtenaar:
de heer mr S.A. Doelman

Onderwerp:
Tjalleberd-De Eide

Voorstel:

1. Het (digitale) bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNTjalleberdEide-V001 (bestemmingsplan Tjalleberd-De Eide) vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan;
2. Te besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Tjalleberd-De Eide" vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota;
4. De exploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen en voor het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied een krediet van € 2.597.000 beschikbaar stellen.

Overwegingen

Bijgaand bieden wij u zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan "Tjalleberd-De Eide" ter vaststelling aan. Het bestemmingsplan "Tjalleberd-De Eide" vormt de juridisch-planologische basis voor de realisering van de uitbreidingswijk Tjalleberd-De Eide. Deze dorpsuitbreiding is gelegen ten noorden van de Aengwirderweg, ter hoogte van de Pastoriesingel. In totaal zullen er in dit gebied ongeveer 70 – 75 woningen gebouwd kunnen worden. Deze zullen in twee fasen gebouwd gaan worden.

Het beeldkwaliteitsplan legt de ruimtelijke randvoorwaarden vast waar de te bouwen woningen aan moeten voldoen. Enerzijds betreft dit zaken zoals de plaats van de woning op de kavel en de afmetingen. Het beeldkwaliteitsplan is in zoverre leidend voor de inhoud van het bestemmingsplan. Anderzijds bevat dit beeldkwaliteitsplan ook onderwerpen zoals het soort materiaal, het kleurgebruik en de detaillering.

Uitgangspunten van het bestemmingsplan

De ontsluiting van de wijk zal plaatsvinden in het verlengde van de Pastoriesingel. Het stedenbouwkundig plan is verder gebaseerd op de lijnen van het landschap, de verkaveling, de sloten en de bos- en natuurpercelen. Door het goed inzetten van zichtlijnen is een verweving van landschap en bebouwing ontstaan. Het landschap is hierdoor als het ware vertaald in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van enkele karakteristieke elementen uit De Streek zoals de lintachtige bebouwing, de verspringende rooilijn en het krommen van de toegangsweg. Het landschap is gebruikt als

plandrager, de lange lijnen domineren de opzet van het plan. Als voorbode op het landschappelijk opgezette plan dient het gebied van de kerk naar de eerste brug. Dit gebied wordt het entreegebied van de nieuwbouw. De weg krijgt een kromming zoals de bocht in de Pastorielaan. Met de “bocht van Tjalleberd” wordt geprobeerd de charme van het gebied rond de kerk in het plan te laten terug komen.

Als inspiratie voor de inrichting van het plan hebben ook de legakkers en petgaten uit De Deelen gediend. De twee fasen van het plan krijgen ieder een eigen sfeer die langzaam in elkaar over vloeit. De eerste fase krijgt een landelijke dorps sfeer als voortzetting van de kern. Naar het westen toe (fase 2) wordt de sfeer steeds natuurlijker. De kavels zijn groter en de openbare ruimte wordt landelijker en natuurlijker. Hier liggen kleine struingebieden voor de oudere kinderen. In het gebied liggen ook verschillende wandelpaden en een fietspad dat De Streek recreatief zal verbinden met het landschap.

De wegen in het plangebied liggen in de richting van het landschap langs de oude kavelsloten. De wegprofielen zijn eenvoudig, één weg waar voetgangers, fietsers en automobilisten gebruik van maken. Parkeren moet op eigen erf plaats vinden, bezoekers kunnen in de brede berm parkeren. De overgang van dorps naar landschappelijk komt tot uiting in de opdeling in verschillende deelgebieden met ieder hun eigen welstandscriteria.

Hoofdpijnen van het nieuwe bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een relatief eenvoudige opzet die echter door de specifieke kenmerken van het uitbreidingsplan wat uitgebreider is dan de omvang van het plangebied op zich doet vermoeden. Uiteraard is er in het plan rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan. De voorziene fasering in de bouw maakt het wenselijk om de latere bouwfasen niet nu al bij direct recht mogelijk te maken, maar te werken met een uitwerkingsverplichting. Op deze wijze kunnen later wenselijk geachte wijzigingen in aantallen woningen c.q. bebouwingsmogelijkheden op relatief eenvoudige wijze doorgevoerd worden.

Het bestemmingsplan volgt in de plansystematiek verder de indeling die het stedenbouwkundig plan heeft gemaakt ten aanzien van deelgebieden. In zoverre is het bestemmingsplan dus de juridische vertaling daarvan. Dat komt vooral tot uiting in het bestaan van meerdere gebiedsbestemmingen “Wonen”. Deze verschillen vooral van elkaar in de bouwregels en daarin komt de overgang van de eerste naar de twee fase weer tot uiting. Behalve de bestemming “Wonen” kent het bestemmingsplan ook de bestemmingen voor “Groen”, “Verkeer” en “Water”. Daarnaast is de brandweerkazerne in het bestemmingsplan opgenomen.

Digitaliseringsplicht nieuwe bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld. Vanaf 1 januari 2010 is het verplicht om ieder bestemmingsplan vanaf het ontwerp digitaal op te stellen. De Wro bepaalt dat bij verschillen tussen de digitale versie en de analoge versie, de digitale versie prevaleert boven het analoge, fysieke plan. Ontsluiting van digitale bestemmingsplannen vindt plaats via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke voorziening waarop verplichte alle (nieuwe) ruimtelijke plannen beschikbaar en raadpleegbaar moeten zijn.

Procedure.

Het digitale ontwerp-bestemmingsplan kon met ingang van 3 mei 2010 voor een periode van zes weken worden geraadpleegd op internet op de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft een papieren afdruk van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage gelegen op zowel het gemeentehuis als in café De Streek. Tijdens deze periode konden ook mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

Grondexploitatie – geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) moet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Omdat hier sprake is van het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verhaal van de kosten vindt namelijk plaats via de gronduitgifte. Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen moet expliciet door de gemeenteraad worden genomen en is daarom ook als apart besluitpunt in het voorstel opgenomen.

Millenniumparagraaf

Hoewel het bestemmingsplan als juridisch instrument natuurlijk geen relatie heeft met de millenniumdoelen, heeft het stedenbouwkundig ontwerp voor Tjalleberd-De Eide dat uitdrukkelijk wel. Bij het ontwerp is namelijk specifiek aandacht besteed aan het aspect “duurzaamheid” en dat komt overeen met doelstelling 7: *Er leven meer mensen in een duurzaam leefmilieu.*

Dit komt onder meer tot uiting in de volgende aspecten:

- Hemelwaterafvoer wordt rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd. Het dakwater gaat met pijpen onder de weg door en wordt ook rechtstreeks op de sloten afgewaterd.
- Wijk is geënt op het landschap. Hierdoor beperkte verstoring van kwel- en grondwaterstromen.
- Het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk geënt op de kenmerken van het landschap. Daarnaast wordt gestreefd naar een hoge ruimtelijke kwaliteit voor een lange houdbaarheid van het plan.
- Relatief veel wateroppervlak ter compensatie van het te verhard oppervlak. Het plan bevat veel groen en water, (ecologie, warmte, tegen gaan van hitte-eilanden) en relatief weinig verharding in de openbare ruimte
- Daken eerste fase bijna allemaal gericht op het zuid (oosten). Hoewel geen verplichting hier maximaal kans voor bijvoorbeeld zonnecollectoren.
- Materialen openbare ruimte duurzaam (hergebruikte gebakken klinkers, zoveel mogelijk inheemse beplanting en extensief beheer, FSC hout)

Planontwikkeling

Ervan uitgaande dat geen beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingesteld, dan wordt in september 2010 een start gemaakt met het bouwrijp maken van een gedeelte van het oostelijke plangebied. Dit gebied omvat in totaal 26 woningen en bestaat uit gronden bestemd voor negen rijwoningen, acht twee-kappers en negen particuliere kavels. De particuliere kavels zullen in de loop van oktober 2010 door de gemeente in de verkoop worden gebracht. De rijwoningen en de twee-onder-een kapwoningen worden door WoonFriesland ontwikkeld.

Exploitatieopzet

In de vergadering van juni 2004 is door de gemeenteraad al eerder een exploitatieopzet voor de ontwikkeling van het plan De Eide vastgesteld. Zoals bekend zijn de plannen voor De Eide sinds die tijd geheel herzien, waardoor het noodzakelijk is dat uw raad de vertrouwelijk ter-inzage-gelegde exploitatieopzet opnieuw vaststelt. De netto contante waarde van de exploitatieopzet bedraagt per 1 januari 2010 een positief saldo van € 589.000.

Voor het bouw- en woonrijpmaken van het totale plangebied is een krediet ter grootte van € 2.597.000 benodigd. Wij stellen u voor dit bedrag beschikbaar te stellen.

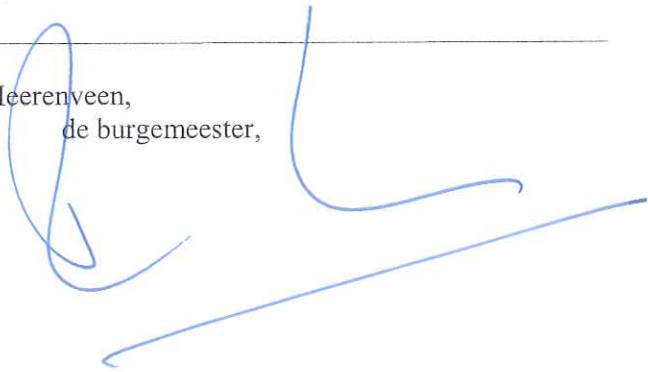
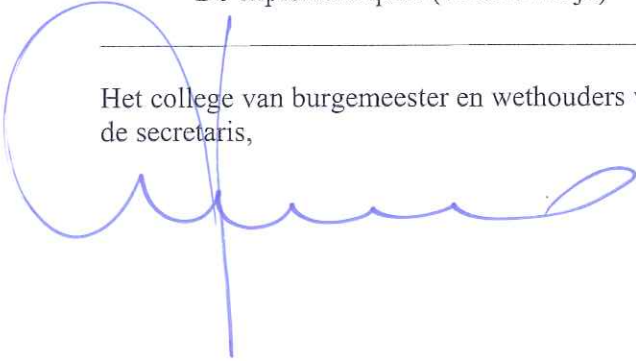
Op basis van uw besluit zal het plan de Eide verder voorbereid worden en na definitieve planologische goedkeuring gefaseerd bouw- en woonrijp gemaakt worden.

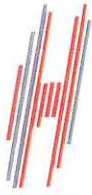
Ter inzage liggende stukken:

- De papieren afdruk van het bestemmingsplan (het digitale plan kan worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan
- De exploitatieopzet (vertrouwelijk)

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

de burgemeester,





Gemeenteraad

Onderwerp: Tjalleberd-De Eide
Registratienummer: GF10.20069

De raad der gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 juni 2010;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 mei voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en geen zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend;

dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

dat voor het plangebied een exploitatieopzet is opgesteld;

dat het plangebied gefaseerd tot ontwikkeling gebracht zal worden;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT:

1. Het (digitale) bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNTjalleberdEide-V001 (bestemmingsplan Tjalleberd-De Eide) vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Tjalleberd-De Eide vast te stellen.
4. De exploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen.
5. Een krediet ter grootte van € 2.597.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijpmaken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2010.

De griffier,

De voorzitter,