

**BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN -
WESTINDISCHE BUURT**

**Bestemmingsplan
Heerenveen - Westindische buurt**

Code 102204 / 28-03-11

GEMEENTE HEERENVEEN 102204 / 28-03-11
BESTEMMINGSPLAN HEERENVEEN - WESTINDISCHE BUURT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doelstelling	1
1. 2. Karakter van het bestemmingsplan	1
1. 3. Plangrens	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Heerenveen Midden	3
2. 2. Westindische buurt	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Waterbeleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	11
4. 1. Algemeen	11
4. 2. Stedenbouw	12
4. 3. Volkshuisvestelijke uitgangspunten	13
4. 4. Woonomgeving	13
5. OMGEVINGSTOETS	14
5. 1. Wet geluidhinder	14
5. 2. Luchtkwaliteit	15
5. 3. Externe veiligheid	16
5. 4. Milieuhinder	16
5. 5. Ecologie	16
5. 6. Archeologie	17
5. 7. Water	18
6. TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE REGELS	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	23
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	23
7. 2. Grondexploitatie	23
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

8. OVERLEG EN INSPAAK	25
8. 1. Inleiding	25
8. 2. Inspraak	25
8. 3. Overleg	26
9. RAADSVASTSTELLING	27

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Onderzoek geluid en luchtkwaliteit**

Bijlage 2 **Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006 - 2010**

Bijlage 3 **Overlegreactie Wetterskip Fryslân**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Heerenveen - Westindische buurt is gericht op de sloop van 40 woningen en de herbouw van 36 woningen. Verder wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht.

Op 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan vast voor de wijk Heerenveen - Midden. Deze stukken kwamen tot stand na een geruime periode van studie en voorbereiding. Onderdeel van de voorbereiding vormde een intensief proces van overleg met bewoners(vertegenwoordigers), eigenaren, huurders en verhuurders in het gebied.

De raad geeft in de visie prioriteit aan herontwikkeling van de Westindische buurt. Aanleiding vormt de slechte staat van de woningen en de wens van huurders en verhuurder Accolade om hierin verbetering te brengen.

Het bestemmingsplan Heerenveen - Westindische buurt geeft het planologisch-juridisch kader voor de herstructurering. Daarnaast wordt parallel een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin worden een beoordelingskader voor het welstandstoezicht en instructies voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven.

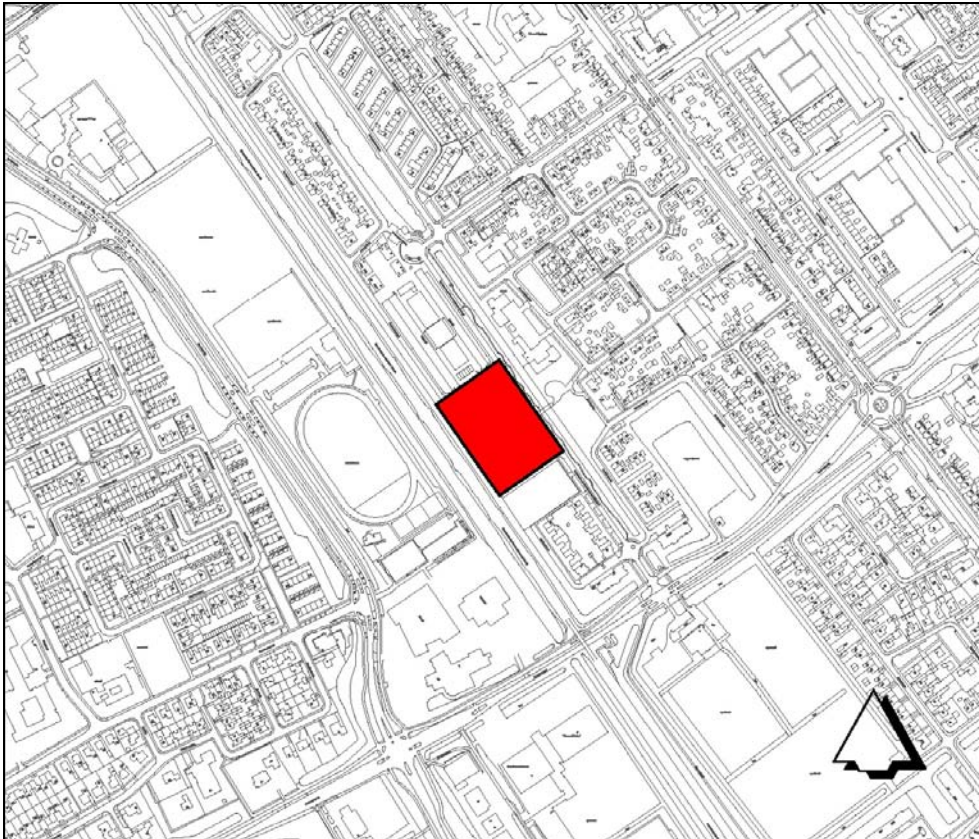
Het bestemmingsplan Heerenveen-Westindische buurt vervangt de bestemmingsregeling die het oude bestemmingsplan Heerenveen - Midden (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 1990) aan de gronden geeft.

1. 2. Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Heerenveen-Westindische buurt heeft een consoliderend karakter voor zover het betreft de handhaving van de woonfunctie van het gebied. De inrichting van de openbare ruimte verandert en ook de onderlinge situering van de woningen wordt aangepast. Het geheel is er op gericht de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verbeteren.

1. 3. Plangrens

Het bestemmingsplan Heerenveen - Westindische buurt kan worden gezien als een uitsnede uit het bestemmingsplan Heerenveen - Midden uit 1990. De plangrens wordt bepaald door het gebied dat onderwerp vormt van herstructurering. Naast de woningen betreft dit de wegen en de overige openbare ruimte in het plangebied.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

1. 4. Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van het relevante beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 gaat in op de functionele en ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan, terwijl hoofdstuk 5 ingaat op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan worden gesteld. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, zoals vervat in regels en verbeelding. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in de hoofdstukken 8 en 9 respectievelijk ingegaan op het gevoerde overleg en inspraak en de raadsvaststelling.

2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Heerenveen Midden

Ruimtelijk

De wijk Heerenveen - Midden is ontstaan langs de Burgemeester Falkenaweg. Dit was vroeger - toen de weg nog Verlengde Dracht heette - de doorgangsroute naar Oudeschoot. Rond 1890 zijn de eerste woningen aan deze weg gebouwd. In de periode 1920 - 1940 is aan de westzijde een aantal uitbreidingen gerealiseerd, zoals de Zuiderstraat, de Oude Molenweg en de Sieger van der Laanstraat.

In de eerste jaren na de Tweede wereldoorlog is Heerenveen - Midden verder uitgebreid. Voor het eerst werden ook woningen aan de oostzijde van de Burgemeester Falkenaweg gebouwd. Het gebied tussen de Sieger van der Laanstraat en het spoor is na de oorlog ook snel volgebouwd. Tot aan de jaren tachtig is de ruimte tussen de Burgemeester Falkenaweg en de Karst de Jongweg bebouwd. De eerste stadsvernieuwing vond plaats in de jaren negentig, vanuit de Van Lidtstraat. In deze periode is ook een behoorlijk aantal woningen aan de Kempnaerssingel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In 1998 is het Buurt Verbeteringsplan uitgevoerd. Dit laatste project in de wijk omvatte vooral rioolwerkzaamheden en herinrichting van de openbare ruimte.

Op dit moment (maart 2011) is, als eerste voortvloeisel uit de wijkvisie Heerenveen Midden, de herstructurering van Tuindorp in uitvoering. Deze herstructurering heeft betrekking op 80 woningen, waarvan er 16 worden gerenoveerd en 62 gesloopt en vervangen door nieuwbouw

Functioneel

De wijk heeft zich functioneel tamelijk eenduidig ontwikkeld. Alleen de Burgemeester Falkenaweg en de Jan Mankeslaan kenden enige bedrijvigheid, voor de rest was de wijk tot aan de jaren zeventig voornamelijk gericht op de realisatie van woonruimte. De voormalige school De Kempnaer is kort na de oorlog gebouwd. Het zwembad en sporthal De Telle en een aantal kerkgebouwen zijn in de jaren zeventig gerealiseerd. Het zorgcentrum Marijke Hiem is halverwege de jaren vijftig gebouwd. Eind jaren tachtig is een groot deel van het zorgcentrum vernieuwd door de bouw van de huidige aanleunwoningen. De sporthal en het zwembad zijn enige jaren geleden gesloopt, nadat de betreffende functies waren verplaatst naar Sportstad Heerenveen.

2. 2. Westindische buurt

De Westindische buurt ligt in het zuidwestelijk kwadrant van Heerenveen - Midden. De buurt bestaat uit vijf straatjes met in totaal vier rijtjes van tien woningen. Het betreft woningen in twee lagen met een platte afdekking. De woningen zitten in het lagere huursegment. De situering van de woningen ten opzichte van elkaar is niet ideaal, omdat de bewoners uitzien op elkaars achtertuinen. De technische staat van de woningen is slecht.

Doordat de rijen woningen dicht op elkaar zijn gesitueerd, is de openbare ruimte gering. De openbare ruimte bestaat hoofdzakelijk uit verhardingen, uitgevoerd als straatjes die de woningen ontsluiten.



Figuur 2. De bestaande situatie

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

In het *Streekplan* zet de provincie in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waartoe ook Heerenveen wordt gerekend. Daarmee wordt onder meer beoogd dat de sterke steden voldoende schaal en massa hebben, alsmede voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. In deze stedelijke bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen. Bij herstructurering wordt ingezet op 100% terugbouw binnen het bebouwde gebied, zodat per saldo in de kern geen woningafname plaatsvindt.

Wenjen yn Fryslân / Wenjen 2000+

In maart 1999 is door de provincie de beleidsnota *Wenjen yn Fryslân* (woningbouwbeleid 1998 - 2010) vastgesteld. Hierin zijn de taakstellingen per gemeente, de richtgetallen, aangegeven. In 1999 is voor de periode 1998 tot 2010 een toevoeging aan de woningvoorraad beschikbaar gesteld van 1916 woningen. Vervolgens is het beroep van Heerenveen op de knelpuntpot ter grootte van 430 woningen gehonoreerd.

In juni 2002 zijn de richtgetallen door de provincie in de beleidsnota *Wenjen 2000+ "Van meer naar beter"* opnieuw vastgesteld. In de toekomstvisie voor het wonen wordt nog meer ingezet op verbetering van de kwaliteit. In de A7-zone wordt een extra toename verwacht van de woningbehoefte door economische ontwikkeling. Ondanks een door de gemeenten van de A7-zone hoger ingeschat tekort, kiest de provincie voor een voorzichtige benadering.

In de gehele A7-zone wordt uitgegaan van een extra toename van 1.400 woningen, bovenop het bestaande richtgetal en de reeds ingewilligde claims. Voor Heerenveen betekent dit 373 woningen extra, met name om in te zetten voor het reeds ingezette proces van transformatie en om de verwachte groei te kunnen opvangen.

Samenvattend heeft de provincie aan Heerenveen een contingent toegekend van circa 2.700 woningen, te gebruiken in de periode 1998 - 2010, onder voorwaarde van het bij voorrang blijven inzetten op herstructurering.

3. 2. Waterbeleid

Het waterbeleid van Friesland is beschreven in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* (vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 7 november 2009) en het *Waterbeheerplan 2010 - 2015* (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân op 10 november 2009).

Het waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van de thema's "waterveiligheid", "voldoende water" en "schoon water". Het is gestoeld op twee principes voor duurzaam waterbeheer. Hiermee wordt een goed waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer nagestreefd. Het gaat om de tritsen:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Heerenveen

Het *Structuurplan Heerenveen* (vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen in augustus 1993) vormde de basis voor de ruimtelijke inrichting van Heerenveen voor de daarop volgende periode van 10 tot 15 jaar. Inmiddels is er in de regionale en lokale infrastructuur en in de uitvoering van belangrijke woon- en werklocaties zeer veel gebeurd in en rond Heerenveen. De maatregelen volgden op hoofdlijnen het structuurplan. De wijk Heerenveen - Midden is aangegeven als gebied waar de woonfunctie dominant is.

Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeente in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen.

Die samenwerking heeft geleid tot de *Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân* (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2005). Dit plan is het toekomstkader voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en natuur in het gebied van Joure - West tot en met Heerenveen - Oost. Het bestaat uit een intergemeentelijk structuurplan voor de periode tot 2015 en een intergemeentelijke visie voor de periode tot 2030.

In de Integrale Visie behoort Heerenveen - Midden tot de bestaande woongebieden. In de visie wordt aangegeven dat in Heerenveen - Midden in de periode tot 2015 is voorzien in de sloop van circa 900 woningen en de (vervangende) nieuwbouw van circa 940 woningen (in het kader van het woningbouwbeleid en de Wijkvisie Heerenveen - Midden zijn deze getallen naderhand bijgesteld).

Woonplan "De Ambitie - Plus"

Aan het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt gestalte gegeven met het Woonplan "De Ambitie - Plus" (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2006).

In dit Woonplan heeft de gemeente de volgende strategische doelen gesteld:

- meer evenwicht in de woningmarkt;
- het werven van nieuwe inwoners;
- inspelen op de woningbehoefte van doorstromers van starters;
- de woonkwaliteit in de wijken vergroten;
- het geven van prioriteit aan de stedelijke vernieuwing.

Uitgaande van een marktanalyse en recente ervaringen, gaat de gemeente daarbij uit van een jaarlijkse productie van 250 tot 300 woningen. Een aantal van 250 spoort met de gemiddelde productie van de afgelopen 10 jaar. Voor het aantrekken van nieuwe inwoners wordt daarbovenop voorzien in 50 woningen per jaar. De gemeente wil verder kwalitatief hoogwaardige woningbouw in de middeldure koopsector en duurdere huur stimuleren, waardoor de doorstroming vanuit de sociale huursector wordt bevorderd.

Gedeputeerde Staten hebben op hoofdlijnen het Woonplan geaccordeerd (brief van GS d.d. 20 maart 2007, kenmerk 00684215).

Strategische Woonvisie 2010 - 2025, Van kwantiteit naar kwaliteit

In juli 2010 stelde de gemeenteraad de *Strategische Woonvisie* vast. Hierin wordt een schets gegeven van de kwalitatieve vraagontwikkeling. Duidelijk is dat er sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat er een afnemende behoefte is aan grootschalige, traditionele uitleglocaties. Onduidelijkheid is er over de woonwensen van de babyboomers. Tot slot wordt in de woonvisie de conclusie getrokken dat een ontspannen markt, waar de vraag het aanbod bepaalt, een flinke weerslag zal hebben op de bestaande voorraad. Hier zijn immers de minst courante woningen te vinden. Ingrepen in de bestaande voorraad zijn daarom nu, maar ook in de toekomst noodzakelijk.

Actualisatie woningbouwprogramma

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. Hieruit kwam onder meer naar voren dat er te weinig woningen zijn gepland in het segment grondgebonden (betaalbare) huurwoningen, met name nultreden-woningen. Het aantal grondgebonden nultreden-woningen in het nieuwbouwprogramma is heel beperkt, terwijl dat juist in tijden van toenemende vergrijzing van enige omvang zou moeten zijn.

Verder zou door het verkoopprogramma van de corporaties de omvang van de huurwoningenvoorraad kunnen krimpen, terwijl juist een lichte groei wenselijk wordt geacht. Bij de plannen voor de bouw van appartementen was sprake van een overschatting van de vraag. De vraag naar koopappartementen is fors ingezakt, terwijl er nog wel enige vraag naar huurappartementen is.

In het bouwprogramma voor Heerenveen - Midden heeft hierdoor een verschuiving plaatsgevonden. Het aandeel appartementen is teruggebracht. Met name in het gebied Kempenaerssingel, maar ook voor een deel in het Tellegebied. In de Kempenaerssingel waren 90 appartementen gepland, dit is teruggebracht naar 14. In het Tellegebied zat het aantal appartementen variërend tussen 140 en 160. Dit is bijgesteld naar 97 + 18 wooneenheden voor een speciale doelgroep.

Convenant wonen

In het Convenant wonen is een aantal relevante afspraken gemaakt. Er is geconstateerd dat de voorraad woningen ten behoeve van de primaire doelgroep op dit moment in evenwicht is met de vraag. Er is afgesproken dat de voorraad ten minste op peil moet blijven. Dit wordt gerealiseerd door minimaal 30% van de saldo toevoeging in de voorraad in de betaalbare prijsklassen (huur en koop) te bouwen.

In Heerenveen - Midden worden in totaal 182 woningen in het betaalbare huursegment gesloopt. Het nieuwbouwprogramma omvat in totaal 335 woningen, waarvan ongeveer 240 in de huursector worden gebouwd. In niet alle gevallen zal het dan gaan om goedkope huur. Over het algemeen kan worden gesteld dat de voorraad goedkope huurwoningen ongeveer gelijk blijft overeenkomstig het woonconvenant.

Waterplan Heerenveen

De gemeente Heerenveen, de toenmalige waterschappen Wetterskip Boarn en Klif, Waterschap Sevenwolden en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het *Waterplan Heerenveen (Visie)* opgesteld, een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door B&W als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd. Op basis van de visie zal een uitvoeringsplan voor de korte termijn worden opgesteld. Het gemeentelijk vertrekpunt omtrent het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie:

Door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente. De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater en proces en organisatie. De missie geeft een vijftal streefbeelden voor deelgebieden. De kern Heerenveen behoort tot het deelgebied Compacte stad.

Watertakenplan 2009 - 2012

Het *Watertakenplan 2009 - 2012* legt de basis voor de uitvoering van gemeentelijke taken op het gebied van het waterbeheer.

Ten aanzien van Heerenveen - Midden wordt in het plan geconstateerd dat in deze wijk nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig is. Het verhard oppervlak (bebouwing en terreinen) is aangesloten op een gemengd riool. Dit riool is niet op al het regenwater berekend, waardoor soms water blijft staan. De oplossingsrichting bestaat uit het afkoppelen van verhard oppervlak van het rioolstelsel en het realiseren van 1,88 hectare aanvullende berging in oppervlaktewater.

Wijkvisie Heerenveen - Midden

Omdat de wijk Heerenveen - Midden in meerdere opzichten achterstand heeft opgelopen, is in 2004 gestart met het opstellen van een wijkvisie. Uitgangspunt was dat de wijk zou moeten worden opgewaardeerd tot een woonwijk die voldoet aan hedendaagse normen, met huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen. De wijkvisie is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Heerenveen en de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland.

Heerenveen - Midden is ontwikkeld in de periode van grofweg 1920 tot 1980. Heerenveen - Midden is voor veel mensen een prettige wijk om te wonen. Dit blijkt ook uit de lage mutatiegraad. Op veel plekken wonen mensen gemiddeld langer dan 5 jaar, op bepaalde plekken zelfs nog aanzienlijk langer. De wijk ligt dicht bij het centrum en kan mede door de diversiteit qua woningtypen aan veel doelgroepen, zoals jongeren, starters en ouderen, huisvesting bieden. Dit alles is er mede op gericht de leefbaarheid in de wijk te verhogen. Het huidige aantal bewoners van Heerenveen - Midden bedraagt circa 4.000.

De wijkvisie bevat een analyse van de zwakke en sterke punten van Heerenveen - Midden. Er worden voorstellen gedaan om de zwakke punten te verbeteren en de sterke punten te behouden.

Samengevat worden de volgende ingrepen voor de wijk voorgesteld:

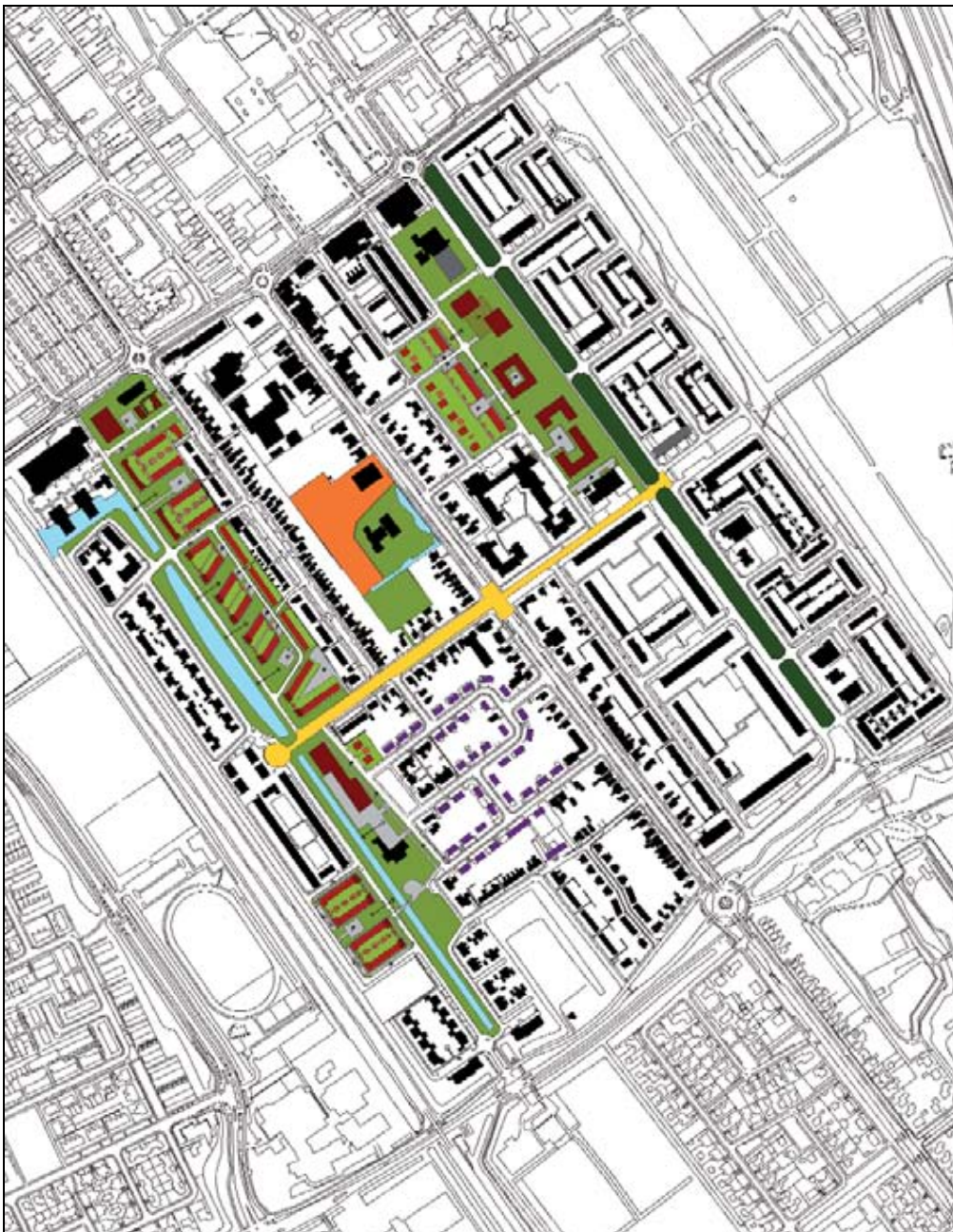
- verbetering oversteekbaarheid van de Burgemeester Falkenaweg;
- het creëren van een centrumfunctie aan de Jan Mankeslaan en/of de Meester Halbe Binnertsstraat;
- aandacht voor een functionele openbare ruimte en het benadrukken van de groene assen;
- verbeteren van de woningen, woonkwaliteit en leefbaarheid;
- het realiseren van een servicewijk.

De herontwikkeling van de Westindische buurt geeft mede uitvoering aan de beoogde verbetering van woningen, woonkwaliteit en leefbaarheid.

Stedenbouwkundig plan Heerenveen - Midden

In het stedenbouwkundig plan wordt ten aanzien van het zuidwestkwadrant, waarvan de Westindische buurt deel uitmaakt, het volgende gezegd: *Dit gebied bestaat voor het overgrote deel uit wonen. Twee buurten spelen de hoofdrol: het Tuindorp en de Westindische buurt. Voor het Tuindorp is een vernieuwingsplan ontwikkeld. Hierin is behoud van het Tuindorpkarakter uitgangspunt voor de architectuur, groeninrichting en stedenbouw.*

De sociale structuur is hier erg sterk. In de Westindische buurt wonen vooral lage inkomenshuishoudens en allochtone bewoners. De leefbaarheid en de saamhorigheid in deze buurt kan als laag worden gekwalificeerd. Het buurthuis De Kempenaer, dat tussen de beide buurten in ligt, vervult een sterkere functie richting de Westindische buurt. Een deel van de Westindische buurt wordt vernieuwd vanwege de slechte technische staat van de woningen. De huidige bewoners kunnen in beginsel terugkomen als de nieuwbouw klaar is.

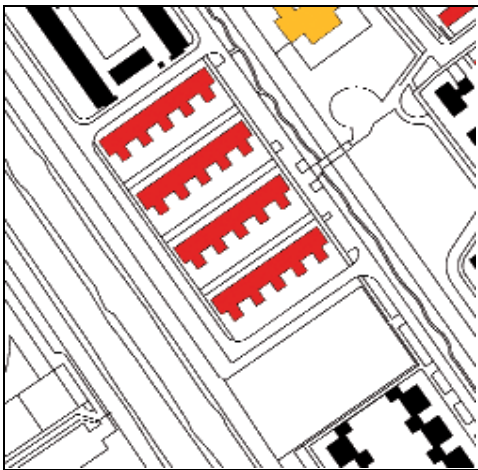


Figuur 3. Kaart Wijkvisie Heerenveen - Midden

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Algemeen

Heerenveen - Midden is ontstaan langs de Burgemeester Falkenaweg en heeft zich na de oorlog eerst aan de westkant en later meer aan de oostkant ontwikkeld. In feite wordt de wijk door twee belangrijke wegen in vier delen opgesplitst. De Burgemeester Falkenaweg is de belangrijkste noord-zuidverbinding. De Jan Mankeslaan en de Meester Halbe Binnertsstraat vormen de oost-westverbinding. Doordat er steeds kleinere stukken zijn ontwikkeld is er een diversiteit aan buurtjes en woningtypen ontstaan. Elk kwadrant heeft hiermee zijn eigen identiteit.



Figuur 4. Westindische buurt (bestaande situatie)

De Westindische buurt maakt deel uit van het zuidwestkwadrant. Dit gebied bestaat voor het overgrote deel uit wonen. Twee buurten spelen de hoofdrol: het Tuindorp en de Westindische buurt. Een deel van de Westindische buurt wordt vernieuwd vanwege de slechte technische staat van de woningen.

Aan de zuid-westzijde van de langgerekte waterpartij wordt een viertal rijen woningen vervangen door nieuwe eengezinswoningen. Net als bij de Kempenaerssingel zullen hier de kopwoningen zich richten op de groene waterpartij. Zo gaan ze meedoen in de bebouwingsreeks aan de Kempenaerssingel. Ook hier zal een openbaar hof komen met een eigen sfeer en wordt de kwaliteit van de singel voor de woningen langs de buurt in getrokken.

De situering van de woningen verandert. De woningen worden met de voorzijden naar elkaar toe gebouwd, waardoor de Curacaostraat en Sabastraat hun functie verliezen. Beide straten functioneren als binnenstraatjes, of "achterom" voor de woonblokken.

4. 2. Stedenbouw

De “koppen” aan de Baronesse de Vos van Steenwijksingel moeten een (nog) sterkere uitdrukking krijgen, niet alleen in expressie maar ook in volume. De “koppen” moeten aan de zijde van de Baronesse de Vos van Steenwijksingel minimaal 3 lagen hoog zijn. De woningen zijn dieper dan de standaard-woning. Alle “koppen” aan de Baronesse de Vos van Steenwijksingel staan in dezelfde rooilijn. Aan de Baronesse de Vos van Steenwijksingel moeten de gebouwde erfscheidingen minimaal 1,5 meter teruggerooid zijn ten opzichte van de kopgevels aan de Baronesse de Vos van Steenwijksingel. Positionering van de bijgebouwen ten opzichte van de erfgrenzen is wel van belang bij de beoordeling. De rijwoningen in het “hof” hebben geen voortuin. Voor de voorgevel zal in een zone van maximaal 1,2 meter een overgang tussen privé en openbare ruimte gemaakt moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld ook minimaal in bestrating tot uitdrukking komen. De overige rijwoningen krijgen een voortuin van maximaal 2 meter diep. De breedtemaat van het “hof” moet worden gemaximaliseerd in relatie met een goede woning en tuindiepte. De “koppen” aan de Surinamesingel moeten ook een sterke uitdrukking krijgen (in expressie en volume) aangezien deze singel een “gezicht” van Heerenveen vanaf het spoor is.



Figuur 5. Westindische buurt (stedenbouwkundig ontwerp)

4. 3. Volkshuisvestelijke uitgangspunten

Het geheel van de maatregelen voorziet in de sloop van 40 woningen, terwijl er wordt voorzien in de nieuwbouw van 36 woningen.

De huidige woningen vallen onder de categorie goedkope huur. Een behoorlijk deel van de bewoners behoort dan ook tot de groep met een lager inkomen. Het plan is erop gebaseerd dat in principe de huidige bewoners terug kunnen keren in de wijk. Bij de bepaling van de huurprijzen wordt hiermee rekening gehouden.

De woningen worden gebouwd in rijtjes van 9, in 2 bouwlagen met kap. Als onderdeel van het bouwplan worden bijgebouwen gerealiseerd aan de achterperceelgrens. De eigentijdse vormgeving en bouwwijze en de grotere volumes leiden tot verbetering van het wooncomfort.

4. 4. Woonomgeving

In samenhang met het plan voor de woningen is er ook een plan voor de woonomgeving ontwikkeld. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor de plaats en de inrichting van de groengebieden, het soort verharding en de plaats van de parkeervakken. Ten aanzien van de parkeergelegenheid wordt een parkeernorm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning

De parkeervakken zijn geprojecteerd in het middenterrein tussen de woningen en langs de randen van het woongebied. De zone langs de Baronesse de Vos van Steenwijksingel is hiervan uitgezonderd. Deze zijde wordt vrij gehouden van parkeerplaatsen.

5. OMGEVINGSTOETS

5. 1. Wet geluidhinder

Algemeen

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Ds. Kingweg en de Rottumerweg en binnen de geluidszone van het spoor Leeuwarden - Zwolle. Er is onderzoek (bijlage 1) uitgevoerd om inzicht te krijgen of de voorkeursgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) worden overschreden, en of dit gevolgen heeft voor de voorwaarden waaronder geplande woningen worden gebouwd. Daarbij heeft als uitgangspunt gegolden dat bij voorkeur geen bron en/of overdrachtsmaatregelen worden genomen. Niet aan de bron (met name de spoorweg Leeuwarden - Zwolle), omdat deze moeilijk te beïnvloeden is. Niet in de overdracht, omdat de ruimtelijke mogelijkheden om maatregelen te treffen dermate beperkt zijn, dat de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu ter plekke hierdoor onevenredig zouden worden geschaad.

Wegverkeer

Voor alle wegen geldt vanwege de Wet geluidhinder (Wgh) een zone waarbinnen een normering van kracht is voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Deze zone geldt niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30-km-zone. Ook geldt de zone niet wanneer met akoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat de geluidsbelasting binnen 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Voor de wegen waarlangs een zone van kracht is, geldt een onderzoeksplicht die ook in acht moet worden genomen bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Uit de berekeningen van de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer op alle zoneplichtige wegen, blijkt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens te worden overschreden.

Spoorweglawaai

Uit de berekeningen van de gevelbelasting ten gevolge van railverkeer blijkt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter hoogte van alle rekenpunten op vier na te worden overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB wordt in vier rekenpunten op 4,5 m waarneemhoogte overschreden.

Hoewel geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden overwogen, is ook een berekening gedaan waarbij is uitgegaan van een absorberend geluidsscherm langs het spoor, met een lengte van circa 300 meter en een hoogte van 1,5 meter bovenkant spoor. Op deze wijze is een vergelijking mogelijk tussen de effecten met en zonder scherm. De rekenresultaten wijzen uit dat een aanmerkelijk beter geluidsniveau ontstaat met een scherm. De geluidsvoordelen die dit oplevert wegen echter niet op tegen de ruimtelijke gevolgen en de aantasting van het woongenot door een dominant scherm in dit kleinschalige stedelijke milieu.

Geluidsdove gevels en hogere waarden

Omdat op enkele plaatsen de maximale ontheffingwaarde ingevolge de Wgh wordt overschreden, wordt de bebouwing deels uitgevoerd met “geluidsdove” gevels. Een dergelijke gevel wordt niet beschouwd als een gevel volgens de Wgh en valt daardoor buiten de werking van de wet. In een “geluidsdove” gevel mogen alleen te openen delen worden aangebracht indien zich direct daarachter geen geluidsgevoelige ruimten bevinden en de karakteristieke geluidwering dient zodanig te zijn dat kan worden voldaan aan de vereiste binnenniveaus in de geluidsgevoelige ruimten erachter.

Voor zover, na toepassing van de geluidsdove gevels, de voorkeursgrenswaarde nog wordt overschreden, verlenen Burgemeester en Wethouders hogere waarden. Indien voor de woningen hogere waarde worden vastgesteld, zal moeten worden aangetoond dat de geluidsgevoelige ruimten kunnen voldoen aan een maximaal binnenniveau van 33 dB.

5. 2. Luchtkwaliteit

Het servicebureau Regio “De Friese Wouden” (bijlage 1) heeft onderzoek ingesteld naar het aspect luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is aangegeven hoe, en onder welke voorwaarden, bestuursorganen bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot de luchtkwaliteitseisen. Dit geldt dan met name voor de stoffen NO₂ en PM₁₀.

Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of een combinatie van onderstaande voorwaarden wordt voldaan, is er geen belemmering meer voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Geen feitelijke of dreigende overschrijding grenswaarde

Op basis van rapportages en Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN-kaarten), blijkt dat in de noordelijke regio's, waarin ook de gemeente Heerenveen is gelegen, de achtergrondconcentraties laag zijn (geen overschrijdingen van de grenswaarden). De kans dat één enkel project dan zorgt voor een overschrijding van de grenswaarden is dan ook zeer klein. Daar komt bij dat in de onderhavige situatie het aantal woningen afneemt.

Nibm-toets

Als een besluit “niet in betekenende mate” (Nibm) bijdraagt aan de concentratie van een stof, hoeven geen berekeningen te worden gedaan voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan Westindische buurt ziet op de afbraak van 40 woningen. Hiervoor komen 36 nieuwe woningen in de plaats. Dit zijn per saldo 4 minder. Het plan heeft om die reden geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De gevolgen voor de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. 3. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarin gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. Ook is er geen sprake van (hoofd)wegen in de nabijheid van het plangebied, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle. Uit het Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006 - 2010 (zie bijlage 2) blijkt dat op het spoor Leeuwarden - Meppel geen knelpunten bestaan voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan geeft op dit punt geen aanleiding tot nader onderzoek.

In en in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van activiteiten met gevaarlijke stoffen in bijvoorbeeld de vorm van opslag of vervoer. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5. 4. Milieuhinder

Er is in het plangebied, of de omgeving daarvan, geen sprake van functies die milieuhinder kunnen geven voor de geplande woningen. Er is daarom geen aanleiding een toetsing uit te voeren op grond van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering".

5. 5. Ecologie

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet* is bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten op aanwezige ecologische waarden. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een plan voor een bestaand en ingericht stedelijk gebied, zonder ecologische potenties.

Gebiedsbescherming

Met betrekking de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Ook ligt het plangebied niet in de omgeving van de EHS. Deze richtlijnen leggen dan ook geen beperkingen op aan mogelijke ontwikkelingen.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten blijken voor te komen uit de zogenaamde "strengere" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering gaan vormen voor de uitvoering van een plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De voorgenomen herstructurering van de Westindische buurt geeft geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. Het betreft een grotendeels versteend gebied, met in geringe mate groen. Binnen het gebied komt geen openbaar water voor. Het gebied is en blijft hoofdzakelijk in gebruik voor wegen en straten, woningen en tuinen. Er is daarom geen aanleiding te veronderstellen dat zich in het gebied beschermde soorten bevinden die de uitvoering van de herstructurering in de weg staan.

5. 6. Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Recent is er een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, die de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologie waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

De FAMKE deelt voor wat betreft de periode "Steentijd - Bronstijd" het plangebied op in twee gedeelten. Enerzijds een gedeelte waarvan wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Voor wat betreft het andere gedeelte van het plangebied, geeft de FAMKE aan dat zich hier op enige diepte archeologische lagen uit de Steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit.

Ten aanzien van de periode "IJzertijd - Middeleeuwen" geldt dat zich hier archeologische resten kunnen bevinden uit de periode Midden - Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol Middeleeuwse veenontginningen. De FAMKE beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand, stedelijk ingericht gebied. Bij de bouwactiviteiten in het verleden is de grond reeds geroerd. Dit, gerelateerd aan de lage verwachtingswaarde, is reden dat geen archeologisch veldonderzoek in het plangebied heeft plaatsgevonden.

5. 7. Water

Een belangrijke onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. In het kader van de watertoets heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Ten aanzien van de plannen voor de Westindische buurt is het volgende van belang. De bestaande woningen worden vervangen door nieuwe woningen, waarbij de afvoer van het hemel- en afvalwater van gemengd naar gescheiden wordt gewijzigd. Hiermee wordt het schone water schoon gehouden. In de openbare ruimte wordt een gescheiden afvoersysteem aangelegd voor het vrijkomende hemelwater, wat in de aanwezige watergang langs de Kempenaerssingel wordt verwerkt. Het vuilwater wordt middels het aanwezige vuilwaterriool ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Heerenveen - Noord.

Bij de vervanging van de bestaande woningen naar nieuwe woningen, worden in de nieuwe situatie minder woningen, en daarmee minder verhard oppervlak, gerealiseerd, waardoor de (kwantitatieve) belasting van het hemelwater op het oppervlaktewater wordt verminderd en de berging in het gebied wordt vergroot.

Daarnaast heeft het direct afvoeren van het hemelwater op het oppervlaktewater (in plaats van op het gemengde riool) als voordeel dat voorzien wordt in de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarmee ten doel is gesteld om het stedelijke gebied voor 2050 klimaatproof te krijgen.

6. TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE REGELS

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

In het juridisch deel van het bestemmingsplan (plankaart en regels) zijn vier bestemmingen opgenomen: Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijf en Wonen.

Groen

Een bermstrook langs de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle is bestemd als "Groen". Ter bescherming van de groene uitstraling van dit gebied mogen er binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht.

Verkeer

Het gedeelte van de Baronesse de Vos van Steenwijksingel, dat langs de plangebied loopt, heeft de bestemming "Verkeer".

Deze weg heeft een duidelijke verkeersfunctie voor het doorgaande verkeer. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden rondom het woongebied die worden ingericht als openbare ruimte en voor parkeren en ontsluiting worden bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". Het gebied bestaat uit verhardingen, vanwege de verkeers- en parkeerfunctie. Daarnaast zijn openbaar groen en verblijf- en speelruimte voor bewoners aanwezig.

Wonen

De bestemming "Wonen" geeft het kader waarbinnen de woningen en bijgebouwen mogen worden gebouwd en de erven mogen worden ingericht. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woningen zijn toegestaan. Daarnaast mogen bijgebouwen bij de woningen worden gebouwd. Het plan bevat de standaard-bijgebouwenregeling van Heerenveen. Deze geeft ruime mogelijkheden. Gezien de geringe omvang van de percelen zal hiervan slechts in beperkte mate gebruik kunnen worden gemaakt. Het plan bevat daarnaast de standaardmogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders om een afwijking met een omgevingsvergunning te verlenen voor mantelzorg en logiesverstrekking.

In verband met de geluidssituatie is vastgelegd dat de kopgevel van de woningen, die zijn gericht naar de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle, vanaf 4,50 meter en hoger, wordt uitgevoerd als dove gevel. Dit betekent dat deze gevels geluiddicht worden uitgevoerd. Verder is bepaald dat de erfscheiding naar de openbare ruimte tussen de naar het spoor gerichte kopgevels minimaal 1,50 bedraagt. In het geluidsrapport is ervan uitgegaan dat deze erfscheiding wordt uitgevoerd in steen.

De Curacaostraat en de Sabastraat verliezen hun verkeersfunctie. Ze gaan dienen als particuliere achterontsluiting van de percelen ter weerszijden van de Sint Eustatiusstraat, en komen in eigendom en beheer bij de woningcorporatie.

Onder bepaalde voorwaarden is het in de gehele gemeente toegestaan om bedrijvigheid bij woningen uit te oefenen. Het betreft de volgende voorwaarden:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan;
- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van materiaal plaatsvinden;

- de maximale oppervlakte mag ten hoogste 30% bedragen van de oppervlakte van de begane grond, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 50 m².

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan ziet op de bouw van 36 woningen, nadat 40 aanwezige woningen zijn gesloopt. Verder wordt de openbare ruimte heringericht. Omdat de inrichting van het gebied op onderdelen wijzigt, worden - voor zover nodig - gronden wederzijds overgedragen tussen de gemeente en de corporatie. Na uitvoering van de werkzaamheden wordt de openbare ruimte beheerd door de gemeente. De private ruimte wordt beheerd en onderhouden door Woningcorporatie Accolade en haar huurders. De grondoverdracht wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de corporatie. Deze overeenkomst heeft mede betrekking op het verhaal van de gemeentelijke kosten. De overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. 2. 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. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de woningcorporatie is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan voor Heerenveen - Midden. Bij de voorbereiding van deze stukken is uitgebreid gediscussieerd met (vertegenwoordigers van) de wijk Heerenveen - Midden.

Op dit bestemmingsplan (voorontwerp) wordt inspraak gegeven. Daarna volgt de vaststellingsfase.

Voorafgaand aan de vaststelling kunnen zienswijzen omtrent het bestemmingsplan (ontwerp) worden ingebracht bij de gemeenteraad. Het sluitstuk van de procedure behelst de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid geldt in beginsel alleen voor belanghebbenden die eerder een zienswijze indienden bij de gemeenteraad.

8. OVERLEG EN INSPAAK

8. 1. Inleiding

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan voorbereidt, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van de provincie en het Rijk die belast zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De minister van VROM heeft op 26 mei 2009 bekend gemaakt in welke gevallen in gemeentelijke ruimtelijke plannen rijksbelangen aan de orde zijn. Deze belangen zijn opgesomd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen aan de orde die tot overleg noodzaken.

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 30 juni 2008 aangegeven dat conserverende plannen binnen de bebouwde kom geen provinciale belangen bevatten. In de Westindische buurt is sprake van een geringe ruimtelijke herschikking van bebouwing en openbare ruimte, een afname van het aantal woningen en de instandhouding van de woonfunctie binnen het plangebied. Het bestemmingsplan Westindische buurt kan derhalve worden beschouwd als een conserverend bestemmingsplan, in de zin van de brief van GS van 30 juni 2008.

In elk bestemmingsplan dient uitdrukkelijk aandacht te worden gegeven aan het aspect water. Daarover dient overleg te worden gevoerd met het waterschap. Er is daarom overleg gevoerd met het waterschap Fryslân. Er is geen overleg gevoerd met gemeenten, omdat geen belangen van gemeenten, anders dan Heerenveen, in het geding zijn.

De inspraakverordening verplicht tot inspraak over (nieuw) beleid. Daarom is gelegenheid gegeven in te spreken op het bestemmingsplan (voorontwerp).

8. 2. Inspraak

Het bestemmingsplan lag zes weken ter inzage voor inspraak. Verder werd op 31 augustus 2010 een inloopbijeenkomst gehouden over de plannen voor de Westindische buurt. De bijeenkomst werd bezocht door 30 geregistreerde bezoekers. Over het algemeen werd met instemming kennis genomen van de plannen. Wel werden veel vragen gesteld over de huurwoningen aan de Surinamesingel en de Baronesse De Vos van Steenwijksingel, ten noorden van het voorliggende plan. Hierbij kwamen verschillende geluiden naar voren. Een deel van de aanwezigen had klachten over de kwaliteit van de woningen. Een ander deel was tevreden. De aanwezige vertegenwoordigers van verhuurder Accolade hebben kennisgenomen van de gemaakte opmerkingen. De uitkomsten van de inspraak hebben geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

8. 3. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan het Wetterskip Fryslân. Het wetterskip heeft bij brief van 6 oktober 2010 (zie bijlage 3) meegedeeld zich te kunnen vinden in de uitgangspunten zoals weergegeven in de waterparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 december 2010, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 28 maart 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===