



## Aan de gemeenteraad

---

<b>Registratienummer:</b>	<b>GF11.20023</b>	<b>Datum:</b>	<b>8 februari 2011</b>
		<b>Agendapunt:</b>	<b>10</b>
<b>Portefeuillehouder:</b>		<b>Behandelend ambtenaar:</b>	
<b>de heer S. Siebenga</b>		<b>de heer G. Haanstra</b>	

---

**Onderwerp:**  
Bestemmingsplan Heerenveen, Westindische buurt

---

**Voorstel:**

- Bestemmingsplan vaststellen
  - Geen exploitatieplan vaststellen
- 

### Overwegingen

#### 1. Inleiding

Op 1 maart 2010 stelde uw raad de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan vast voor de wijk Heerenveen Midden. U geeft in deze visie prioriteit aan herontwikkeling van de Westindische buurt. Dit betreft het gedeelte tussen de Bonairestraat en de Sint Maartenstraat. Aanleiding vormt de slechte staat van de woningen en de wens van huurders en verhuurder Woningcorporatie Accolade om hierin verbetering te brengen.

Wij hebben ter uitvoering van het raadsbesluit een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In dit voorstel geven wij een korte samenvatting van de inhoud van het bestemmingsplan. Verder wordt ingegaan op de grondexploitatie-regeling en de procedure hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder.

Ten slotte doen wij u een voorstel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Een voorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan leggen wij u separaat voor.

#### 2. Samenvatting bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van bestaande 40 woningen. Hiervoor in de plaats worden 36 woningen terug gebouwd. De situering van de woningen verandert in die zin dat twee "buurtjes" ontstaan met een centrale hof. De woningen worden beter ten opzichte van elkaar gesitueerd dan in de huidige situatie. De centrale hof vangt een deel van het parkeren op. Voor het overige wordt langs of haaks op de wegen geparkeerd.

De plannen gaan uit van woningen in twee lagen met een kap. De woningen zullen voldoen aan eigentijdse eisen qua afmetingen en wooncomfort en richten zich op de lagere inkomensgroepen. De ontwikkelaar is Accolade. De huurprijs voor de tussenwoningen bedragen ca. € 550,-. Voor hoekwoningen ligt de huurprijs tussen

€ 550,- en € 600,-. Deze huren liggen beneden de huurtoeslaggrens.

### **3. Grondexploitatieregeling**

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 is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de corporatie. Deze overeenkomst heeft mede betrekking op het verhaal van de gemeentelijke kosten.

Door middel van de grondexploitatie regeling 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. Het voorliggende 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. Tussen de gemeente en de woningcorporatie is, zoals hiervoor vermeld, een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal is geregeld, stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen.

### **4. Wet geluidhinder**

Het plangebied is gesitueerd langs de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle. Wij hebben onderzoek laten instellen naar het spoorweglawaai. Voor een aantal bepalende rekenpunten aan de gevels van de te bouwen woningen zijn de geluidniveaus berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh), van 55 dB, ter hoogte van alle rekenpunten op vier na wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB wordt op vier rekenpunten op 4,5 m waarneemhoogte overschreden.

Omdat op enkele plaatsen de maximale ontheffingwaarde ingevolge de Wgh wordt overschreden, wordt de bebouwing -in overleg met de aanvrager- 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 geluidwering van de gevels dient zodanig te zijn dat kan worden voldaan aan de vereiste binnenniveaus in de geluidsgevoelige ruimten erachter.

Als onderdeel van het bouwplan wordt een doorlopende erfscheiding van minimaal 1,50 m voorgeschreven ten opzichte van de spoorlijn. Deze heeft voor de woningen een dempend effect op het geluidniveau. De erfscheiding wordt meegenomen in het woningontwerp en de bouw.

Voor zover, na toepassing van de geluiddove gevels en de doorlopende erfscheiding, de voorkeursgrenswaarde nog wordt overschreden, hebben wij een hogere waarde Wgh verleend.

Dit totaal aan maatregelen en procedures maakt, dat wordt voldaan aan de eisen van de Wgh.



## 5. Inspraak en overleg

- *Inspraak*

Er is 6 weken gelegenheid gegeven om in te spreken op het bestemmingsplan. Op 31-8-10 werd 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.

Er kwamen geen schriftelijke of elektronische reacties binnen.

De uitkomsten van de inspraak gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *Overleg*

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan het Wetterskip Fryslân. Het wetterskip heeft bij brief van 6-10-10 meegedeeld zich te kunnen vinden in de uitgangspunten zoals weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

## 6. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan lag met ingang van 10 december 2010, gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen omtrent het bestemmingsplan worden ingediend bij uw raad. Van deze mogelijkheid werd geen gebruik gemaakt.

## Kanttekeningen

-

## Vervolgproces

Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dient het als toetsingskader voor bouwaanvragen in het plangebied en reguleert het de gebruiksmogelijkheden van het plangebied.

## Millenniumparagraaf

Het bestemmingsplan maakt de realisering mogelijk van kwalitatief goede woningen in de lage huursector. Tevens wordt een opwaardering gegeven aan de leefomgeving.

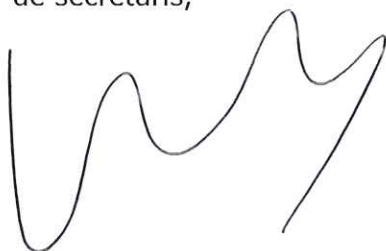
---

## Ter inzage liggende stukken:

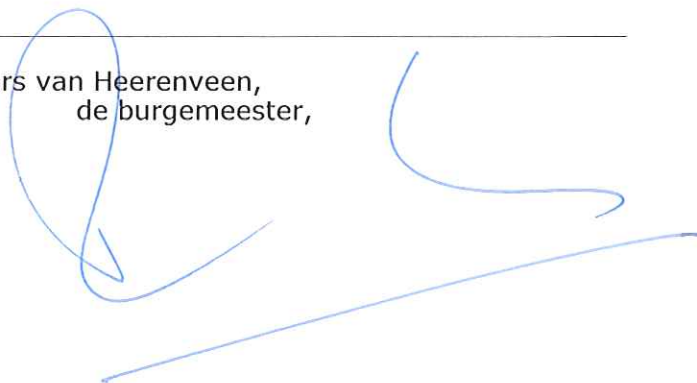
- Ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen, Westindische buurt
- B&w besluit van 26-10-10
- B&w besluit van 8-2-11

---

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



de burgemeester,





## Gemeenteraad

---

**Onderwerp: Bestemmingsplan Heerenveen, Westindische buurt**  
**Registratienummer: GF11.20023**

---

De raad der gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2011;

gelet op gelet op artikel 3.8 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

- geen exploitatieplan vast te stellen voor Heerenveen, Westindische buurt;
- het bestemmingsplan Heerenveen, Westindische buurt, vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNWestindischeHV-OW01, met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN 2008.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2011.

De griffier,

De plaatsvervangend voorzitter,