

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Nieuw Heerenhage

Voorstel

1. Antwoordbrief op zienswijze vast te stellen;
2. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;
3. Bestemmingsplan Heerenveen –Nieuw Heerenhage, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.NieuwHeerenhage -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 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.NieuwHeerenhage -VG01.

Aanleiding

Op de hoek van Kattebos en Tjotter in Heerenveen staat de Serviceflat Heerenhage. De serviceflat werd in gebruik genomen in de zeventiger jaren van de vorige eeuw. De serviceflat bood woonruimte en een breed palet aan voorzieningen voor ouderen.

Inmiddels sluit het concept van de serviceflat niet meer aan bij de woon- en leefwijze van ouderen. Ook is de zorg op andere wijze ingericht. Daarbij is het complex qua aanbod verouderd, omdat het niet is ingericht naar de maatstaven van de huidige tijd. Het gevolg is dat de afgelopen jaren sprake was van toenemende leegstand.

De Stichting Rendant, die de serviceflat bezit en exploiteert, heeft plannen gemaakt voor een herontwikkeling. De plannen gaan uit van sloop van de serviceflat, waarna op de gronden een kleinere woonvoorziening voor ouderen en een aantal grondgebonden gezinswoningen worden gebouwd.

Deze herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan De Greiden. 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

Het herontwikkelingsplan gaat uit van een appartementengebouw voor ouderen, bestaande uit twee vleugels met vier lagen. Op het scharnier van de vleugels wordt een hoogte-accent gerealiseerd in zeven bouwlagen. Het appartementengebouw komt aan de

westzijde van het plangebied, nabij het Diepe Gat en de Engelenvaart. Aan de oostzijde, aan de kant van het Kattebos, gaat het plan uit van circa 40 grondgebonden woningen, vrijstaand, halfvrijstaand en een rij.

Wij beoordelen de herontwikkeling van Heerenhage positief, omdat:

- een verouderd disfunctioneel complex wordt verwijderd;
- stedelijke vernieuwing wordt gerealiseerd;
- het nieuwe appartementengebouw aansluit bij de huidige woonwensen van ouderen;
- het nieuwe appartementengebouw wordt ingericht op de huidige wijze van zorgverlening;
- het nieuwe appartementengebouw op goede wijze wordt opgenomen in de omgeving;
- de grondgebonden woningen een gevarieerd aanbod behelzen, dat aansluit bij de huidige vraag;
- de grondgebonden woningen goed aansluiten bij de ruimtelijke structuur en de sfeer van De Greiden.

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 moet de Stichting Rendant, voorafgaand aan de sloop van het huidige complex, beschikken over een ontheffing van de Wet natuurbescherming. In het complex is de aanwezigheid geconstateerd van verblijfplaatsen van de ruige en de gewone dwergvleermuis. 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 Rendant heeft initiatief genomen tijdig met de omwonenden in gesprek te gaan over de beoogde nieuwe ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente inspraak gegeven, ingevolge de inspraak- en participatieverordening.

Naarmate de plannen zich ontwikkelden kon op meerdere punten tegemoet worden gekomen aan de wensen en voorkeuren van omwonenden. Een verslag van de inspraak is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Zienswijzen

Er kwam één zienswijze binnen bij de gemeenteraad met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijze heeft mede betrekking op het beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe Heerenhage en de gezinswoningen, dat wij u separaat ter vaststelling voorleggen.

De zienswijze, d.d. 22 januari 2018, is binnen de termijn verzonden. De zienswijze kan daarom ontvankelijk worden geacht.

De zienswijze had meerdere afzenders, maar bevatte slechts één handtekening. Naderhand zijn, bij brief van 6 februari 2018, de handtekeningen van de overige afzenders nagezonden. De zienswijze wordt daarmee geacht te zijn ingediend door alle

afzenders.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijze een antwoordbrief opgesteld. De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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 Nieuw Heerenhage en de gezinswoningen kunnen worden gerealiseerd.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 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 13 december 2017 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.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijze d.d. 22 januari 2018
- Zienswijze met handtekeningen d.d. 6 februari 2018
- Antwoordbrief op zienswijze

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 - Nieuw Heerenhage

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2018;

gelet op,
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

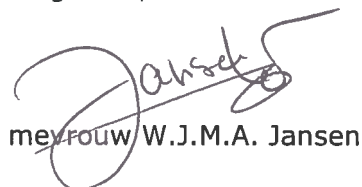
overwegende dat,
dat het wenselijk is de locatie Heerenhage, gelegen aan Kattebos en de Tjotter te Heerenveen, te herontwikkelen;

Besluit

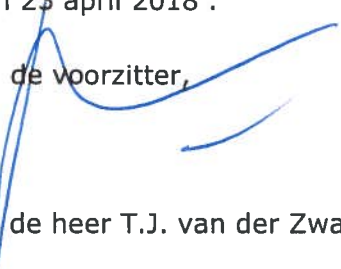
1. de antwoordbrief op de zienswijze vast te stellen;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Heerenveen – Nieuw Heerenhage, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.NieuwHeerenhage -VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm 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.NieuwHeerenhage -VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 april 2018 .

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan